РИНОК НЕРУХОМОСТІ м. ЛЬВОВА

ТОМ № 1: ЖИТЛОВІ ТИПОВІ КВАРТИРИ (ВТОРИННИЙ РИНОК)

Автори: Костик А.В. Хворов С.Ю.

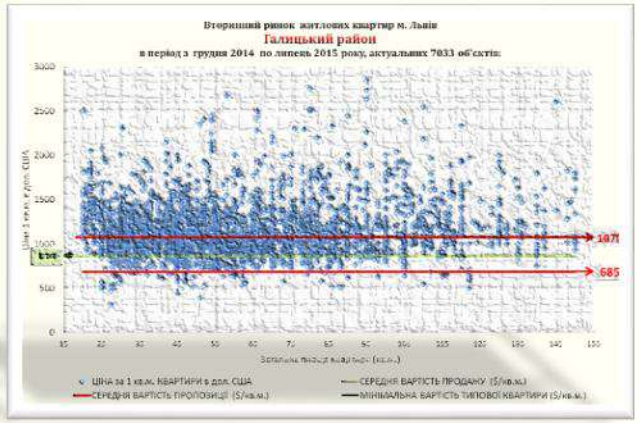
З В І Т

ПРО ВИЗНАЧЕННЯ МІНІМАЛЬНОЇ ВАРТОСТІ

одного квадратного метра типових житлових квартир в розрізі адміністративних районів міста Львова як мінімальної бази оподаткування

(мінімальний інтерес бюджету щодо надходжень від оподатковуваних операцій з нерухомістю під час вчинення нотаріальних дій, перевірки правильності нарахування, алгоритм доведення ухилення від сплати)

СТАНОМ НА 20.07.2015 РОКУ





ПРОПОНУЄТЬСЯ:

Головному управлінню ДФС у Львівській області та Головному управлінню юстиції у Львівській області:

→ під час перевірки операцій з нерухомістю, а саме повноти і правильності перерахування ПДФО та інших обов'язкових платежів та зборів до бюджету (загальнодержавного та міського)

А ТАКОЖ НОТАРІУСАМ:

→ з метою запобігання укладання недійсних правочинів, що суперечать інтересам держави, а саме: висловлення сумнівності звіту з оцінки майна, у випадку коли він містить в собі показники вартості, які не відповідають мінімально допустимим значенням вартості об'єкта оподаткування – типова квартира.

ЛЬВІВ 2015

З М І С Т

З М І С Т 2

1. ВСТУПНА ЧАСТИНА, ПОСТАНОВКА ЗАДАЧІ: 3

2. АНАЛІТИЧНО-СТАТИСТИЧНІ ДОСЛІДЖЕННЯ 5

2.1. ЗАГАЛЬНИЙ РІВЕНЬ ЦІН НА РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ (КВАРТИРИ) М.ЛЬВОВА (В РОЗРІЗІ РАЙОНІВ) 5

Діаграма 1. ГРАФІЧНЕ ПРЕДСТАВЛЕННЯ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ В ГАЛИЦЬКОМУ РАЙОНІ м. ЛЬВОВА ($/кв.м.) 6

Діаграма 2. ГРАФІЧНЕ ПРЕДСТАВЛЕННЯ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ В ЛИЧАКІВСЬКОМУ РАЙОНІ м. ЛЬВОВА ($/кв.м.) 7

Діаграма 3. ГРАФІЧНЕ ПРЕДСТАВЛЕННЯ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ В ФРАНКІВСЬКОМУ РАЙОНІ м. ЛЬВОВА ($/кв.м.) 8

Діаграма 4 ГРАФІЧНЕ ПРЕДСТАВЛЕННЯ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ В ЗАЛІЗНИЧНОМУ РАЙОНІ м. ЛЬВОВА ($/кв.м.) 9

Діаграма 5 ГРАФІЧНЕ ПРЕДСТАВЛЕННЯ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ В ШЕВЧЕНКІВСЬКОМУ РАЙОНІ м. ЛЬВОВА ($/кв.м.) 10

Діаграма 6 ГРАФІЧНЕ ПРЕДСТАВЛЕННЯ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ В СИХІВСЬКОМУ РАЙОНІ м. ЛЬВОВА ($/кв.м.) 11

КОМЕНТАР ДО ДІАГРАМ № 1, 2, 3, 4, 5, 6 12

2.1.1. КІЛЬКІСТЬ КВАРТИР НА РИНКУ З ВІДПОВІДНИМ РІВНЕМ ЦІН *13*

ТАБЛИЦЯ 7 КІЛЬКІСТЬ ПРОПОЗИЦІЙ ДО ПРОДАЖУ У КОЖНОМУ З АНАЛІЗОВАНИХ ЦІНОВИХ ДІАПАЗОНІВ, ЗА ВЕСЬ ПЕРІОД ДОСЛІДЖЕННЯ 13

Діаграма 8 ГРАФІЧНЕ ПРЕДСТАВЛЕННЯ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ м. ЛЬВОВ НА ЦІНОВІЙ ГІСТОГРАМІ 14

КОМЕНТАР ДО ТАБЛИЦІ № 7 ТА ДІАГРАМИ № 8 15

2.2. РІВЕНЬ ЦІН В ДИНАМІЦІ ЗА ПЕРІОД (ПІВРОКУ) НА РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ (КВАРТИРИ) 16

2.2.1. РИНОК ПРОПОЗИЦІЙ ДО ПРОДАЖУ КВАРТИР В ДИНАМІЦІ ЗА ПЕРІОД (ПІВРОКУ) *16*

Діаграма 9 ПОМІСЯЧНА СЕРЕДНЯ ВАРТІСТЬ ПРОПОЗИЦІЇ ДО ПРОДАЖУ У М.ЛЬВОВІ ($/кв.м.) 17

Діаграма 10 ПОМІСЯЧНА СЕРЕДНЯ ВАРТІСТЬ ПРОПОЗИЦІЇ ДО ПРОДАЖУ ПО АДМІНІСТРАТИВНИХ РАЙОНАХ М.ЛЬВОВА ($/кв.м.) 17

Діаграма 11 СЕРЕДНЬОМІСЯЧНИЙ ОФІЦІЙНИЙ КУРС ГРИВНІ ДО ДОЛАРА США 18

Діаграма 12 ПОМІСЯЧНА СЕРЕДНЯ ВАРТІСТЬ ПРОПОЗИЦІЇ ДО ПРОДАЖУ У М ЛЬВОВІ (ГРН./кв.м.) 19

Діаграма 13 ПОМІСЯЧНА СЕРЕДНЯ ВАРТІСТЬ ПРОПОЗИЦІЇ ДО ПРОДАЖУ ПО АДМІНІСТРАТИВНИХ РАЙОНАХ М. ЛЬВОВА (ГРН./кв.м.) 19

КОМЕНТАР ДО ДІАГРАМ № 9, 10, 11, 12, 13 20

2.2.2. РИНОК ПРОДАЖУ (ДОГОВІРНІ ЦІНИ) КВАРТИР ЗА ПЕРІОД (ПІВРОКУ) *21*

Діаграма 14 ПОМІСЯЧНА МАКСИМАЛЬНА ВЕЛИЧИНА ТОРГУ ДЛЯ ПЕРЕВЕДЕННЯ ЦІН ПРОПОЗИЦІЙ В ДОГОВІРНІ ЦІНИ 21

Діаграма 15 ПОМІСЯЧНА СЕРЕДНЯ ВАРТІСТЬ ПРОДАЖУ У М ЛЬВОВІ ($/кв.м.) 22

Діаграма 16 ПОМІСЯЧНА СЕРЕДНЯ ВАРТІСТЬ ПРОДАЖУ ПО АДМІНІСТРАТИВНИХ РАЙОНАХ М. ЛЬВОВА ($/кв.м.) 22

Діаграма 17 ПОМІСЯЧНА СЕРЕДНЯ ВАРТІСТЬ ПРОДАЖУ У М ЛЬВОВІ (ГРН./кв.м.) 24

Діаграма 18 ПОМІСЯЧНА СЕРЕДНЯ ВАРТІСТЬ ПРОДАЖУ ПО АДМІНІСТРАТИВНИХ РАЙОНАХ М. ЛЬВОВА (ГРН./кв.м.) 24

КОМЕНТАР ДО ДІАГРАМ № 14, 15, 16, 17, 18 25

2.2.3. МІНІМАЛЬНА (ГРАНИЧНА) РИНКОВА ВАРТІСТЬ ТИПОВОЇ КВАРТИРИ У М ЛЬВОВІ *26*

Діаграма 19 ПОМІСЯЧНИЙ ВІДСОТОК ПОНИЖЕННЯ СЕРЕДНЬОЇ ВАРТОСТІ ПРОДАЖУ ДО МІНІМАЛЬНОЇ (ГРАНИЧНОЇ) ЦІНИ 26

Діаграма 20 ПОМІСЯЧНА МІНІМАЛЬНА (ГРАНИЧНА) ЦІНА ТИПОВОЇ КВАРТИРИ У М ЛЬВОВІ ($/кв.м.) 27

Діаграма 21 ПОМІСЯЧНА МІНІМАЛЬНА (ГРАНИЧНА) ЦІНА ТИПОВОЇ КВАРТИРИ ПО АДМІНІСТРАТИВНИХ РАЙОНАХ М. ЛЬВОВА ($/кв.м.) 27

Діаграма 22 ПОМІСЯЧНА МІНІМАЛЬНА (ГРАНИЧНА) ЦІНА ТИПОВОЇ КВАРТИРИ У М ЛЬВОВІ (ГРН./кв.м.) 29

Діаграма 23 ПОМІСЯЧНА МІНІМАЛЬНА (ГРАНИЧНА) ЦІНА ТИПОВОЇ КВАРТИРИ ПО АДМІНІСТРАТИВНИХ РАЙОНАХ М. ЛЬВОВА (ГРН./кв.м.) 29

КОМЕНТАР ДО ДІАГРАМ № 19, 20, 21, 22, 23 30

3. ВИСНОВОК ПРО МІНІМАЛЬНИЙ ПОКАЗНИК РИНКОВОЇ ВАРТОСТІ ОДНОГО КВАДРАТНОГО МЕТРА ТИПОВОЇ ЖИТЛОВОЇ КВАРТИРИ В РОЗРІЗІ АДМІНІСТРАТИВНИХ РАОНІВ М. ЛЬВОВА – ЩО ВИЗНАЧАЄ МІНІМАЛЬНИЙ ІНТЕРЕС БЮДЖЕТУ ЩОДО НАДХОДЖЕНЬ ВІД ОПОДАТКОВУВАНИХ ОПЕРАЦІЙ З НЕРУХОМІСТЮ ПІД ЧАС ВЧИНЕННЯ НОТАРІАЛЬНИХ ДІЙ, ПЕРЕВІРКИ ПРАВИЛЬНОСТІ НАРАХУВАННЯ, АЛГОРИТМ ДОВЕДЕННЯ УХИЛЕННЯ ВІД СПЛАТИ 31

ТАБЛИЦЯ №24 Мінімально-ДОПУСТИМА ринкова вартість типової для м. Львова квартири (В грн. ЗА 1 кв.м.), в розрізі адміністративних районів м. Львова, як мінімальна база оподаткування, яка відображає мінімальний інтерес бюджету при оподаткування операцій з нерухомості 32

4. ДОДАТКИ

1. ВСТУПНА ЧАСТИНА, ПОСТАНОВКА ЗАДАЧІ:

ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ:	**Розповсюдження негативної практики використання на території Львівського міського нотаріального округу звітів з оцінки майна, що містять в собі показники вартості, які не відповідають дійсності, що має негативну тенденцію до масового характеру та значних втрат місцевого та державного бюджетів.**
ПОСТАНОВКА МЕТИ:	**ДЕМОНСТРАЦІЯ РЕЗУЛЬТАТІВ МОНІТОРИНГУ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ, ТА ПРОВЕДЕННЯ:** **АНАЛІТИЧНО-СТАТИСТИЧНИХ ДОСЛІДЖЕНЬ СПРЯМОВАНИХ НА ВИЗНАЧЕННЯ ГРАНИЧНОГО МІНІМАЛЬНОГО ПОКАЗНИКА РИНКОВОЇ ВАРТОСТІ ОДНОГО КВАДРАТНОГО МЕТРА ЗА ТИПОВУ ЖИТЛОВУ КВАРТИРУ В РОЗРІЗІ АДМІНІСТРАТИВНИХ РАЙОНІВ М. ЛЬВОВА,** **Даний показник відображає мінімальний інтерес бюджету від оподатковуваних операцій з нерухомістю під час вчинення нотаріальних дій.**
ФУНКЦІЯ:	**Припинення негативної практики використання на території Львівського міського нотаріального округу звітів з оцінки майна, які не відповідають дійсності, в частині мінімально можливих значень вартості об'єктів оподаткування, що призводить до втрат місцевого та державного бюджету з надходжень ПДФО, збору до ПФУ, військового збору, державного мита.**
КОРИСТУВАЧІ:	**Результати дослідження пропонуються: Органам місцевої влади, Державній фіскальній службі, Міністерству юстиції, для здійснення перевірок і донарахування несплачених сум, встановлюють чіткий і прозорий механізм доказування ухилення. Причому, механізм реалізовується на території міста і місцевими силами.** **Дослідження пропонуються нотаріусам з метою запобігання укладання недійсних правочинів, що суперечать інтересам держави, а саме: висловлення сумнівності звіту з оцінки майна, у випадку коли він містить в собі показники вартості, які не відповідають мінімально можливим значенням вартості об'єкта оподаткування – типова квартира.**
РЕЗУЛЬТАТ ДАНОГО ДОСЛІДЖЕННЯ:	**Результатом дослідження є показники граничної мінімальної ринкової вартості 1 кв.м. типової квартири у розрізі районів за періоди.**
СПОСІБ ВИКОРИСТАННЯ РЕЗУЛЬТАТІВ ДОСЛІДЖЕННЯ:	**Використання звітів про оцінку типових квартир з вартістю нижчою ніж визначена у результатах досліджень суперечить інтересам держави.** **Такий звіт про оцінку має викликати сумнів у нотаріуса та не може використовуватись для вчинення нотаріальних дій, а посвідчені правочини підлягати перегляду через можливу недійсність угод, із спеціальними наслідками.**

ПЕРСПЕКТИВИ:	**Розробка та впровадження аналогічних механізмів на території всієї області, у всіх сегментах нерухомості, є чітким і прозорим способом усунення негативних тенденцій, а також інструментом об'єктивного контролю дотримання законності у майбутньому.** **Причому, механізм неважко реалізувати на території міста у відносно стислі терміни при підтримці та сприянні органів місцевої влади.**
АКТУАЛЬНІСТЬ:	**У зв'язку з бюджетною реформою, децентралізацією бюджетів і збільшенням обсягу повноважень місцевих органів влади та органів державної влади безпосередньо на місцях, актуальність даного питання буде тільки зростати.**
ПОВНОТА ДАНОГО ДОСЛІДЖЕННЯ:	**Дослідження є фрагментом результату роботи системи моніторингу ринку нерухомості, що впроваджена в компанії «Профоцінка», які надаються на безоплатній основі в порядку громадської ініціативи.** **В даному дослідженні, робиться акцент на оподаткування вартості типових квартир де існують високі втрати бюджету, які легко відслідковуюся і перевіряються з найменшими зусиллями та затратами.**
Об'єкт дослідження:	**Вторинний ринок житлової нерухомості м. Львова, а саме: житлові квартири**
Період дослідження:	**Грудень 2014 року - липень 2015 року**
ДЖЕРЕЛА БАЗ ДАНИХ:	**Результат роботи системи моніторингу ринку нерухомості, яка дозволяє здійснювати безперервний збір, систематизацію, та обробку даних.** *(При використанні досліджень за запропонованим призначенням база даних буде надана компетентним органам у повному обсязі)*
МЕТОДОЛОГІЯ:	**Загальноприйняті методи статистики, аналітики, оцінки нерухомості (методологія може бути детальніше роз'яснена на вимогу).**
Спосіб представлення результатів даного дослідження та додаткова матеріали:	**Спрощений варіант, який полягає у візуальному представленні процесів на ринку нерухомості, шляхом побудови логічної системи графіків, діаграм з коротким зрозумілим описом результатів.** *Детальні пояснення та більш глибокий аналіз, а також деталізовані бази даних моніторингу ринку за відповідний період, при потребі можуть бути представлені на вимогу.*
Автори дослідження:	**Костик Андрій Васильович (тел. 0968141791)** **Хворов Сергій Юрійович (тел. 0503701347)**

2. АНАЛІТИЧНО-СТАТИСТИЧНІ ДОСЛІДЖЕННЯ

2.1. ЗАГАЛЬНИЙ РІВЕНЬ ЦІН НА РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ (КВАРТИРИ) М.ЛЬВОВА (В РОЗРІЗІ РАЙОНІВ)

Для досягнення поставленої мети, на першому етапі, наочно відобразимо ринок житлової нерухомості (ринок квартир) у м. Львові зведений за період з грудня 2014р. по липень 2015р. в розрізі адміністративних районів (Галицький, Личаківський, Франківський, Залізничний, Шевченківський, Сихівський)**.**

Моніторинг ринку нерухомості (житлових квартир) м. Львова, за досліджуваний період (ПІВРОКУ) дозволив сформувати основну інформаційну базу даних в кількості 40 850 об'єктів, яка є більш ніж достатньою вибіркою для досягнення мети дослідження. Кількість об'єктів для аналізу в розрізі районів склала: Галицький - 7033, Личаківський - 4424, Франківський - 9543, Залізничний - 6177, Шевченківський - 7892, Сихівський – 5781. Результати досліджень отриманих з основної бази даних (-40 850 об'єктів) перевірялись на достовірність з використанням баз даних отриманих з альтернативних джерел, кількість об'єктів в яких у неочищеному вигляді складає більше 100 тис. об'єктів (вибірка-один рік).

Всі ціни, які виставлялися на ринку в досліджуваний період зображено у вигляді набору точок, кожна з яких має значення однієї змінної, тобто визначає її положення на горизонтальній осі - загальна площа квартири та значення іншої змінної — її положення на вертикальній осі - вартість в дол. США за 1 кв.м. квартири.

Відображення значень двох змінних (загальна площа та вартість одного квадратного метра даної площі), на діаграмі розсіювання, наглядно демонструє цінові кластери (цінову варіацію вибірки), які складають основу ринку, а в співвідношенні з загальною площею квартир – типовість цінових кластерів (квартир).

На діаграму розсіювання накладено три лінії, які відображають:

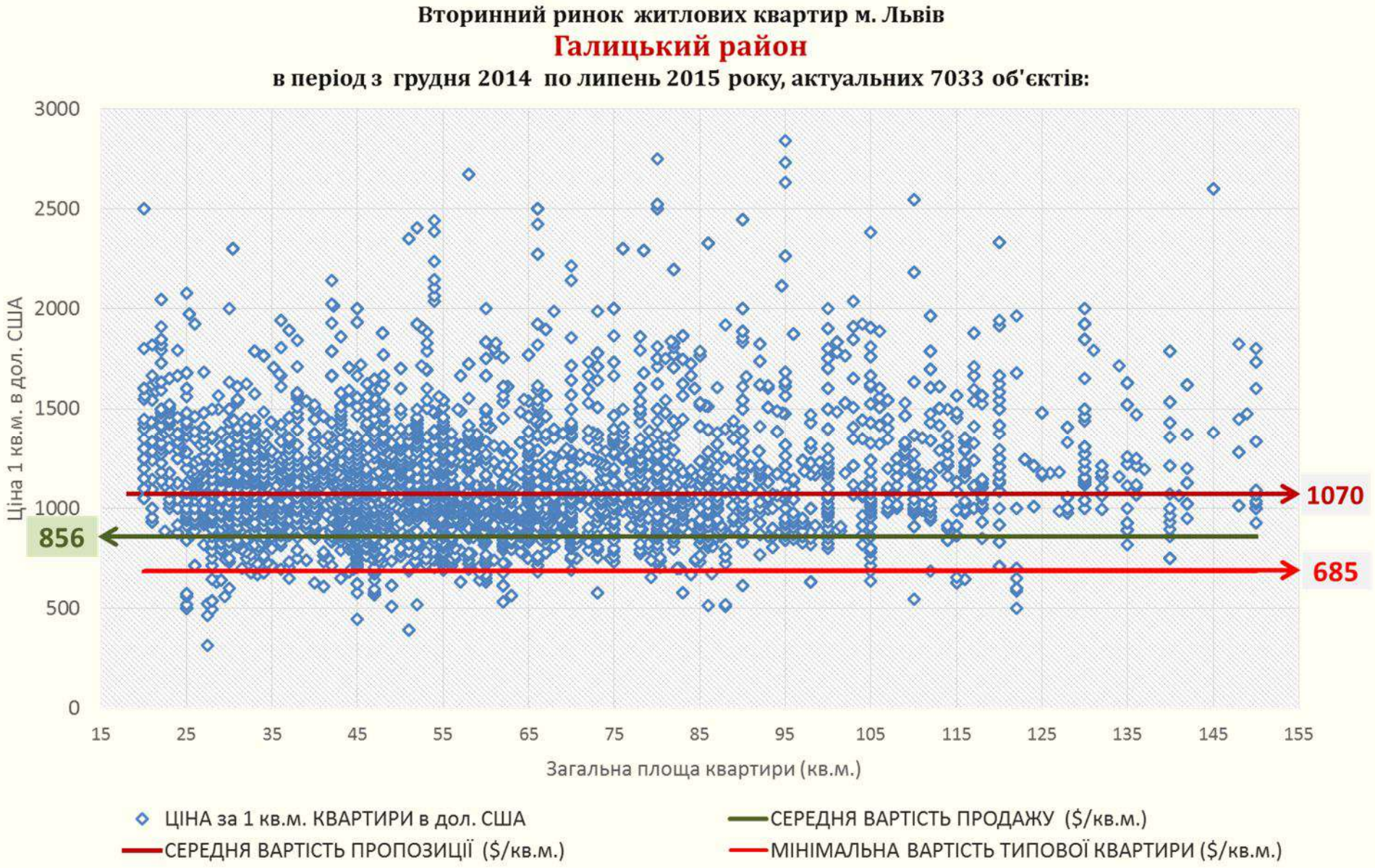
СЕРЕДНЯ ВАРТІСТЬ ПРОПОЗИЦІЇ (в ДОЛ. США за 1 кв.м.) – розрахована як медіанне значення ряду всіх цінових пропозицій до продажу (в дол. США за 1 кв.м.). По своїй сутності даний показник відображає середню ціну пропозицій до продажу за 1 кв.м типової для адміністративного району квартири, в період за ПІВРОКУ (з грудня 2014р. по липень 2015р.)

СЕРЕДНЯ ВАРТІСТЬ ПРОДАЖУ (в ДОЛ. США за 1 кв.м.) – розрахована як медіанне значення ряду всіх цінових пропозицій до продажу (в дол. США за 1 кв.м.). скориговане (понижене) на максимальну величину торгу для даного сегменту нерухомості (-20%). По своїй сутності даний показник відображає середню ринкову ціну продажу (нижній діапазон) 1 кв.м. типової для адміністративного району квартири, в період за ПІВРОКУ (з грудня 2014р. по липень 2015р.)

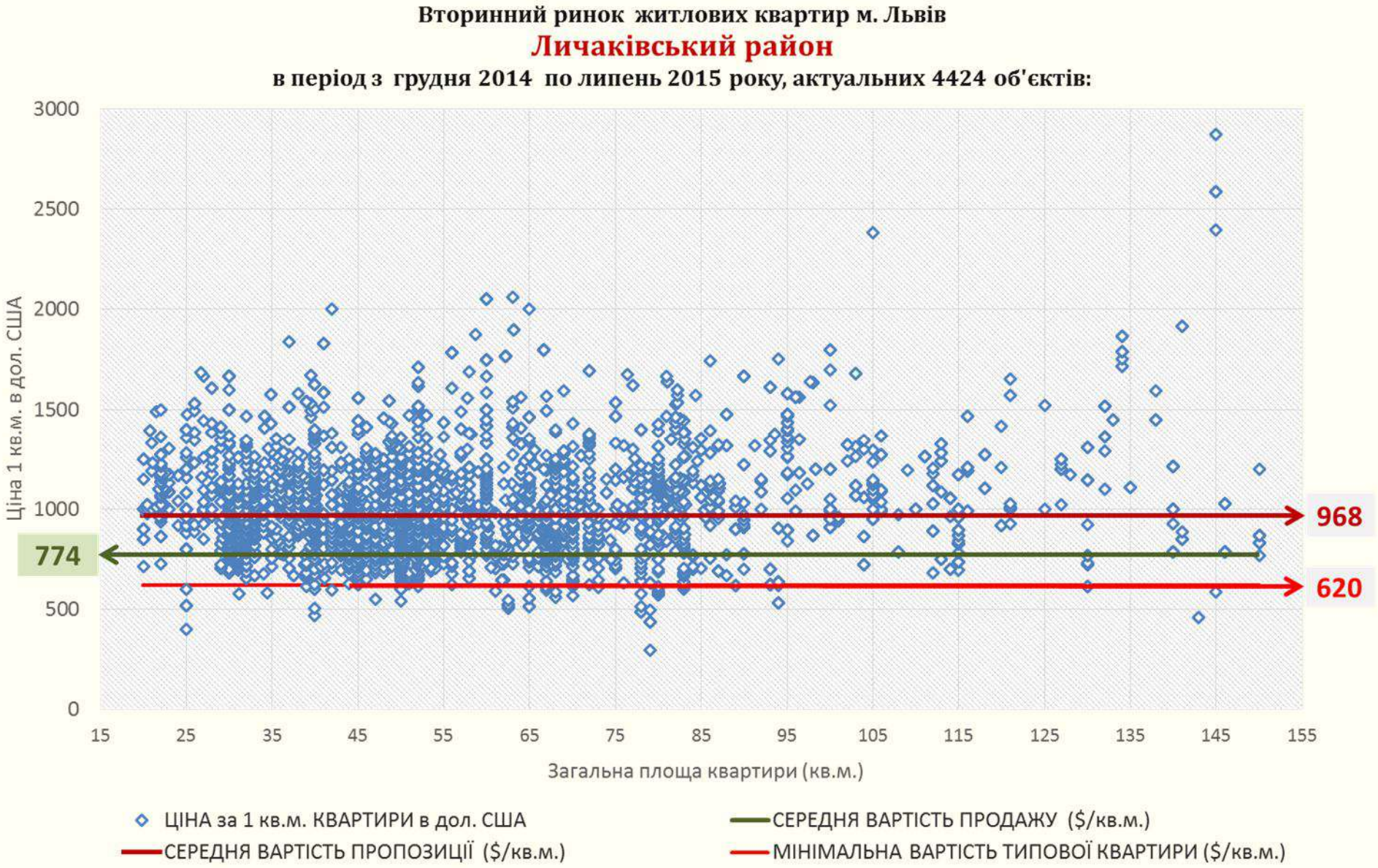
МІНІМАЛЬНА (ГРАНИЧНА) ВАРТІСТЬ ТИПОВОЇ КВАРТИРИ (в ДОЛ. США за 1 кв.м.) – розрахована як СЕРЕДНЬОРИНКОВА ВАРТІСТЬ ПРОДАЖУ (в дол. США за 1 кв.м.). скоригована (понижена) на сукупність негативних ціноутворюючих факторів (-20%), які можуть бути застосовані (по відношенню) до середньої групової вартості продажу. По своїй сутності даний показник відображає мінімальну (граничну) ціну продажу 1 кв.м. типової для адміністративного району квартири, в період за ПІВРОКУ (з грудня 2014р. по липень 2015р.). Отриманий показник вартості по суті є мінімальною базою оподаткування, як мінімальний інтерес бюджету щодо надходжень від оподаткування операцій з нерухомістю.

Таким чином, ринок житлової нерухомості (ринок квартир) у м. Львові зведений за період з грудня 2014р. по липень 2015р. в розрізі адміністративних районів (Галицький, Личаківський, Франківський, Залізничний, Шевченківський, Сихівський), представлені нижче на діаграмах розсіювання:

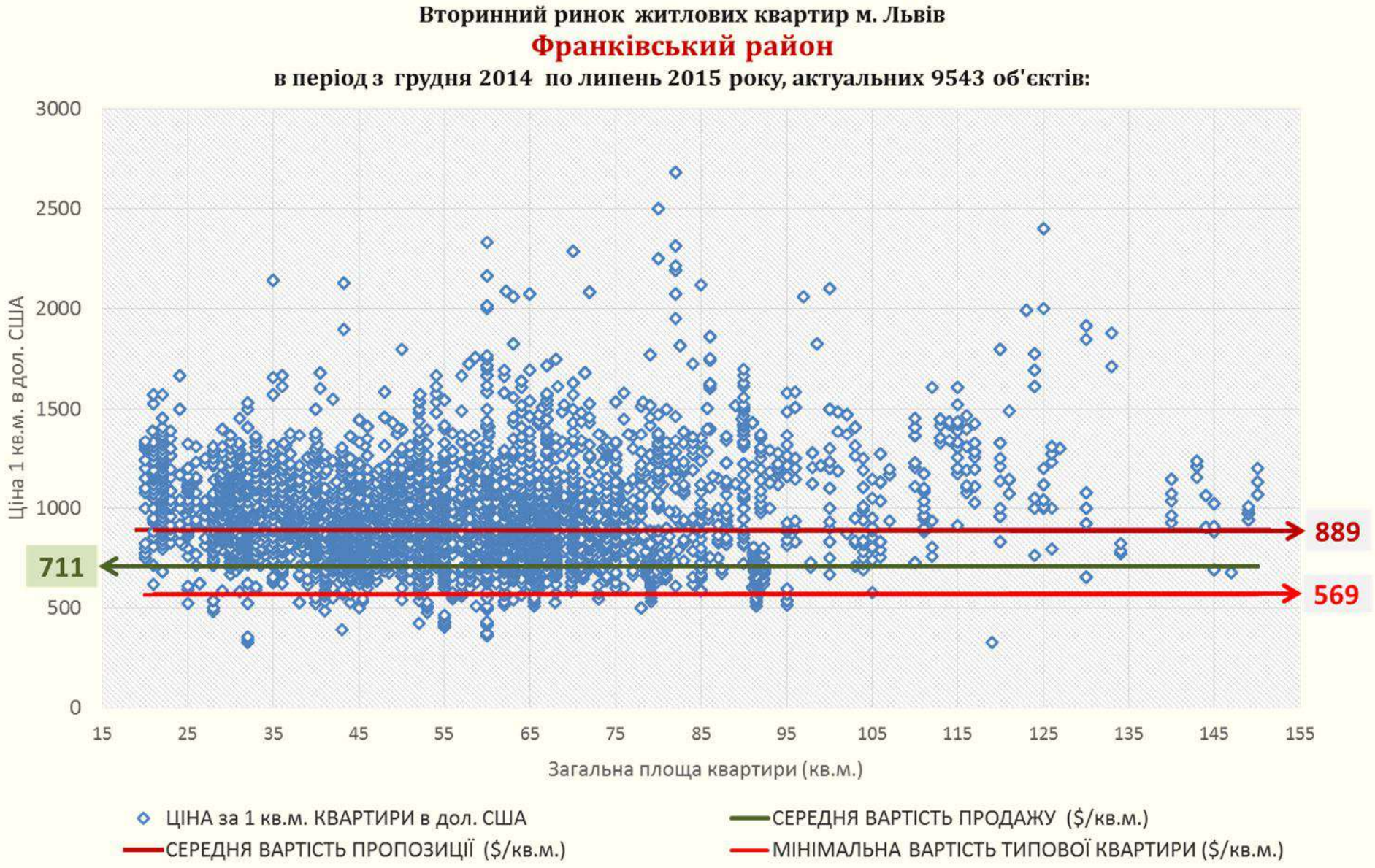
ДІАГРАМА 1. ГРАФІЧНЕ ПРЕДСТАВЛЕННЯ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ В ГАЛИЦЬКОМУ РАЙОНІ М. ЛЬВОВА ($/КВ.М.)



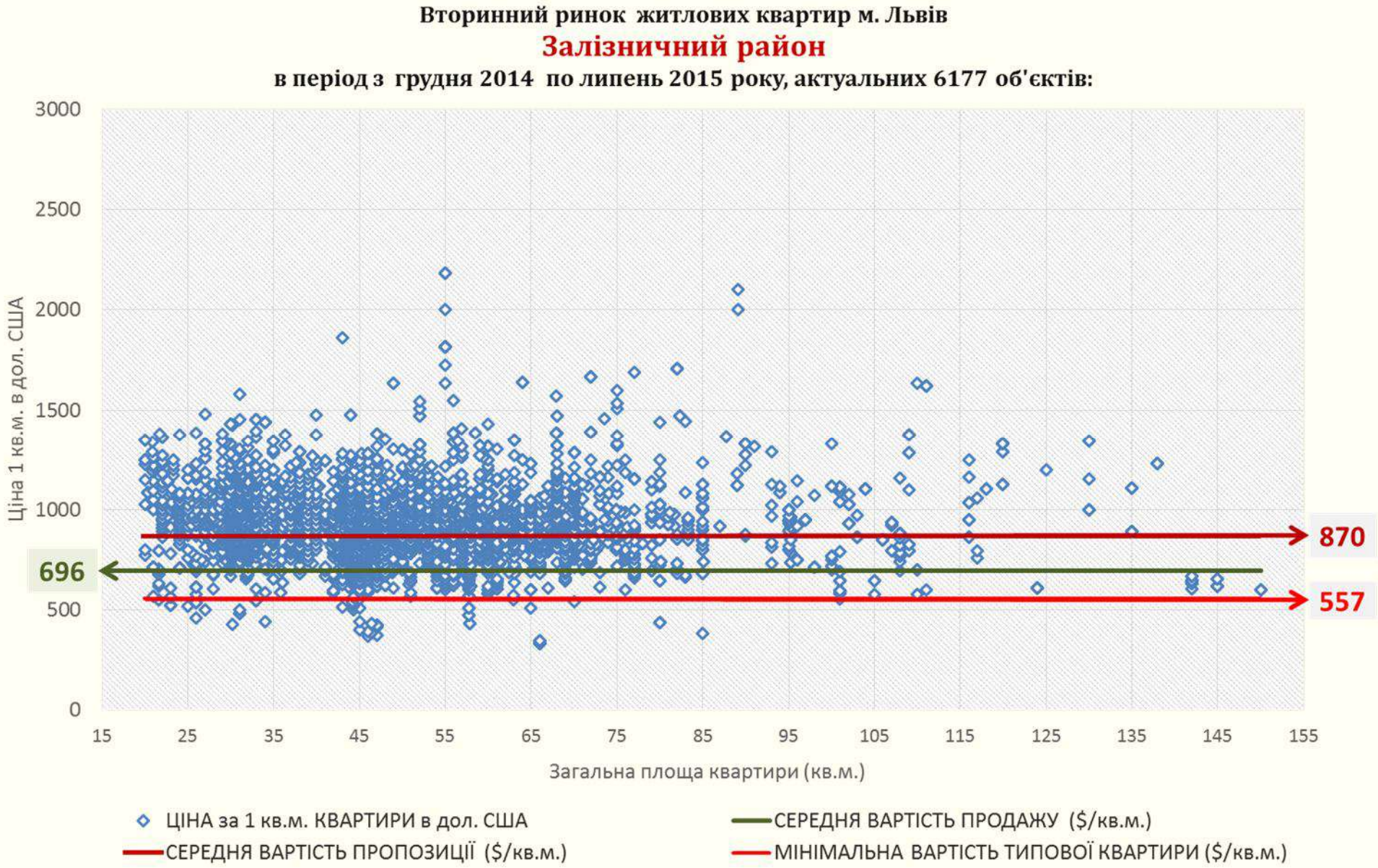
ДІАГРАМА 2. ГРАФІЧНЕ ПРЕДСТАВЛЕННЯ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ В ЛИЧАКІВСЬКОМУ РАЙОНІ М. ЛЬВОВА ($/КВ.М.)



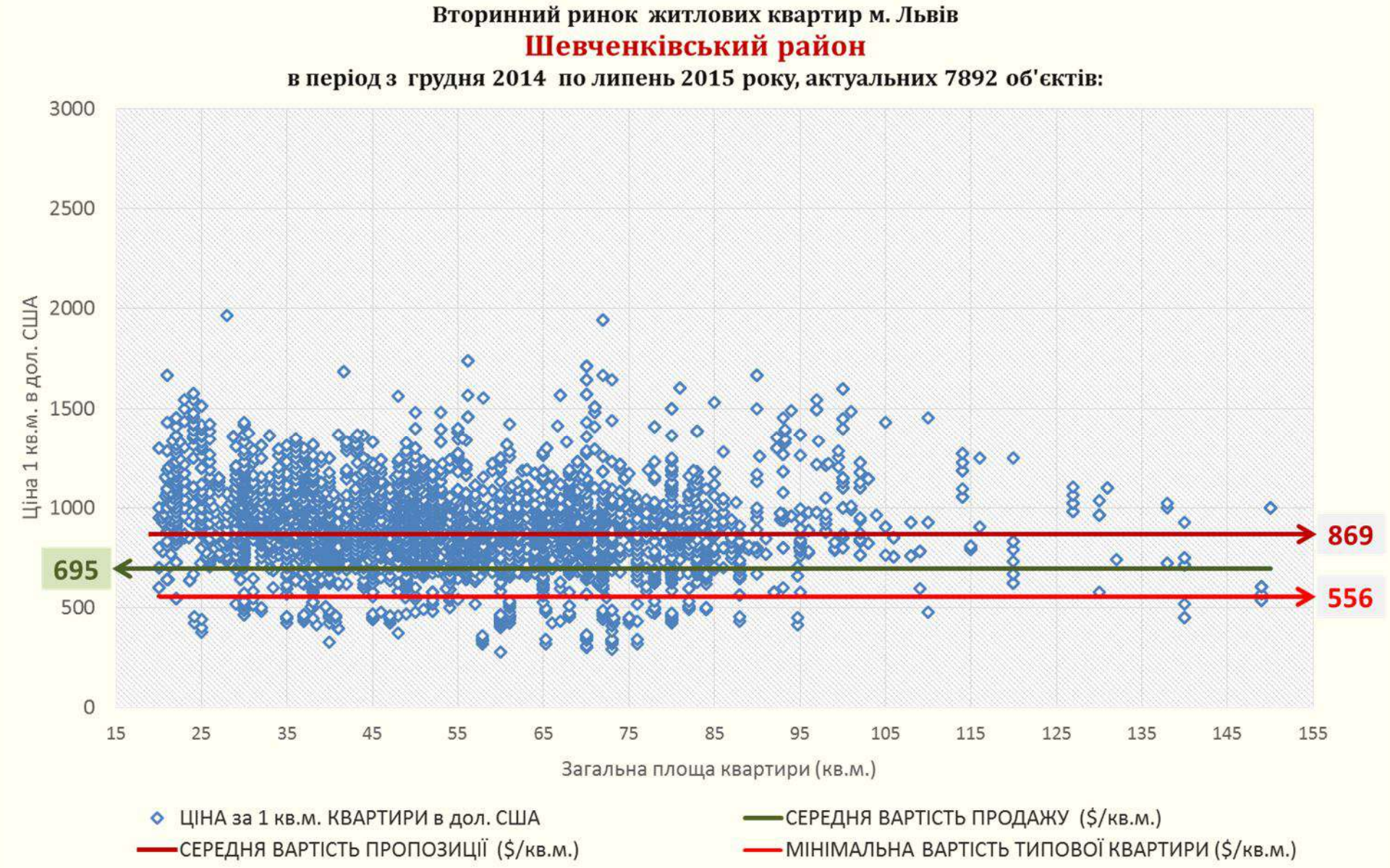
ДІАГРАМА 3. ГРАФІЧНЕ ПРЕДСТАВЛЕННЯ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ В ФРАНКІВСЬКОМУ РАЙОНІ М. ЛЬВОВА ($/КВ.М.)



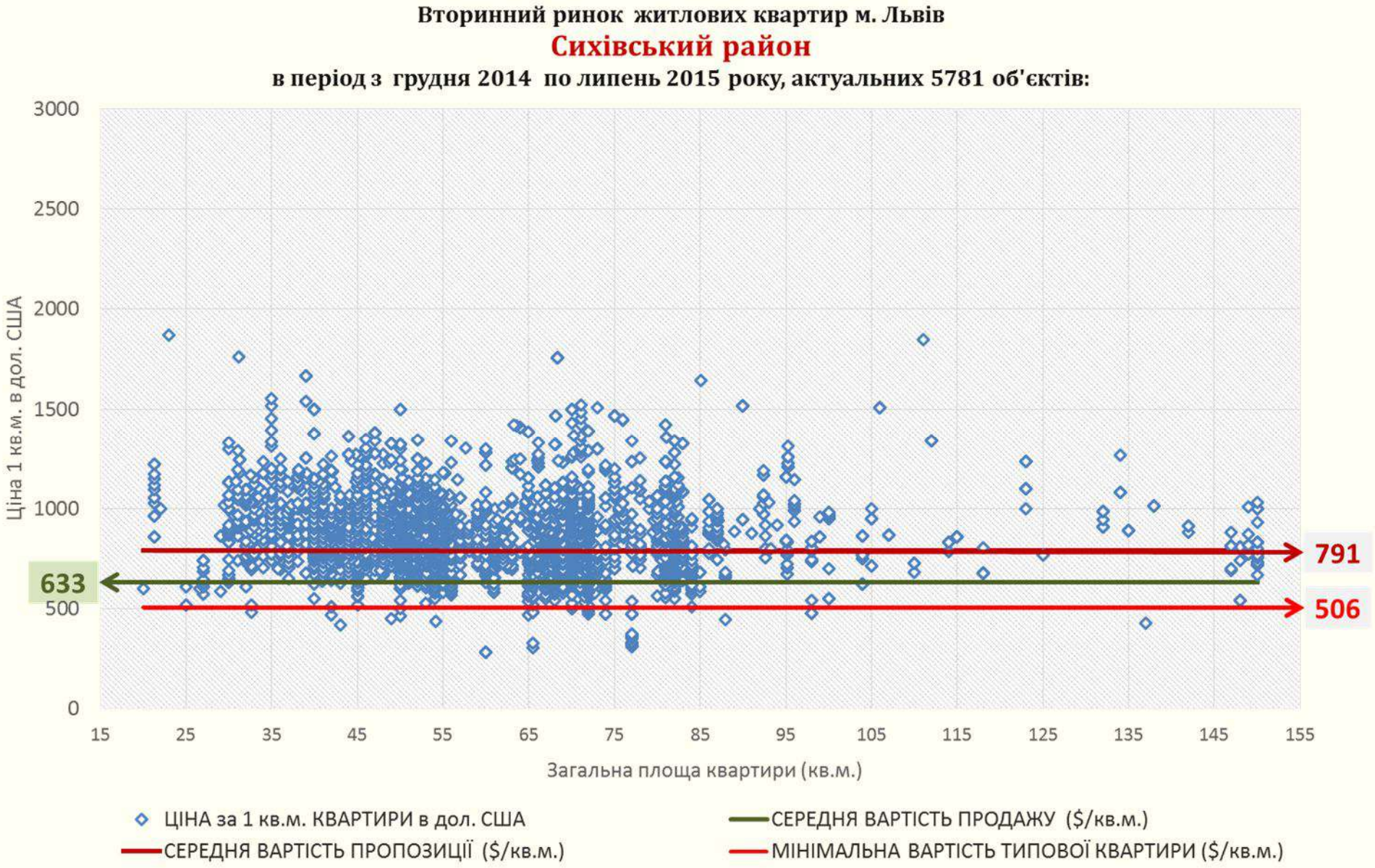
ДІАГРАМА 4 ГРАФІЧНЕ ПРЕДСТАВЛЕННЯ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ В ЗАЛІЗНИЧНОМУ РАЙОНІ М. ЛЬВОВА ($/КВ.М.)



ДІАГРАМА 5 ГРАФІЧНЕ ПРЕДСТАВЛЕННЯ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ В ШЕВЧЕНКІВСЬКОМУ РАЙОНІ М. ЛЬВОВА ($/КВ.М.)



ДІАГРАМА 6 ГРАФІЧНЕ ПРЕДСТАВЛЕННЯ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ В СИХІВСЬКОМУ РАЙОНІ М. ЛЬВОВА ($/КВ.М.)



КОМЕНТАР ДО ДІАГРАМ № 1, 2, 3, 4, 5, 6

Діаграми з 1 по 6 наочно демонструють реальний ринок пропозицій житлової нерухомості (ринок квартир) у м. Львові, який опрацьовувався системою моніторингу в період з грудня 2014р. по липень 2015р.. Ситуація в кожному з адміністративних районів Львова (Галицький, Личаківський, Франківський, Залізничний, Шевченківський, Сихівський), досліджувалася окремо, тому представлені у вигляді шести графіків. На кожному графіку, які представляють окремі райони, зведено всі ціни пропозицій до продажу квартир за період півроку *(зображено у вигляді набору точок)*, які зафіксовані у відповідності до площі квартири до якої дана ціна відноситься *(горизонтальна вісь)*. Таким чином, ми отримали наглядну демонстрацію цінової варіації вибірки (розмах цін пропозицій у районі) у різних групах попиту (у залежності від площі кварти).

Там, де на діаграмі розсіювання спостерігається найбільша густина точок *(з візуального сприйняття можна назвати «хмаркою цін»)*, - це візуальна демонстрація об'єктів (квартир), які за ціною та площею **відносяться до типових об'єктів** в певному адміністративному районі і є ціноутворюючою основою даного сегменту ринку.

Все що випадає за межі «хмарки цін» **є нетиповими об'єктами на ринку** та не є об'єктом даного дослідження. Детальний аналіз показав, що **до нетипових об'єктів у верхньому діапазоні цін** потрапило все елітне, дороге та дуже дороге житло, житло преміум класу, а також неоправдані очікування продавця, що в даному дослідженні не може враховуються, бо становлять сегмент дуже великої вартості в порівнянні з мінімальною базою оподаткування. **До нетипових об'єктів у нижньому діапазоні цін** потрапили цокольні та півпідвальні приміщення пристосовані під житлові потреби, частки у квартирах, кімнати у гуртожитках з спільною кухнею, санвузлом, та частково майнові права на незбудоване житло, а також оголошення, що не відповідають дійсності («синтезовані» пропозиції, тобто такі, які в реаліях не існують та виникають в процесі помилок або недобросовісної конкуренції учасників ринку). Наглядним є і те, що до нетипових квартири потрапили надзвичайно великі житлові площі.

Таким чином, з діаграми зрозумілим є те, що типовими квартирами для м. Львова (які складають 83% ринку), є квартири площею від 35 кв.м. до 85 кв.м. Дані площі в різних районах Львова дещо відрізняються (див. Діаграму 1-6) у зв'язку з особливістю забудови міста в історичному плані, але в загальному є подібні та знаходяться в рамках допустимої похибки.

Що стосується ринкових цін пропозицій за типову квартиру, то з діаграми розсіювання (хмарки цін) чітко видно **розмах цін пропозицій у районі** (висота хмарки), яка в різних районах різна. Різною для районів є і середня вартість типової квартири.

Визначити **середню вартість пропозиції до продажу типової квартири** можливо розрахувавши медіанне значення ряду цін відповідного адміністративного району, або розрахувавши середнє значення з вибірки вже типових цін відповідного адміністративного району, в будь-якому випадку обидва показники не суттєво відрізняються та знаходяться в рамках статистичної похибки. Таким чином, нами визначено середню вартість пропозиції, **середню вартість продажу** (середня договірних цін) та **мінімально можливу вартість продажу** *(нижня межа варіації вибірки типових квартир)*, яка і є показником вартості в який закладено **мінімальний інтерес бюджету щодо надходжень від оподатковуваних операцій з нерухомістю**. На графічному представленні ці вартості зображені **умовними лініями**.

Дані діаграми для непідготовленого читача місцями можуть здаватися складними для сприйняття, однак, є самими оптимальними для візуальної передачі загального стану ринку житлових квартир та підводять до сприйняття наступних розділів дослідження, в яких ситуація даного сегменту ринку описана детальніше.

2.1.1. КІЛЬКІСТЬ КВАРТИР НА РИНКУ З ВІДПОВІДНИМ РІВНЕМ ЦІН

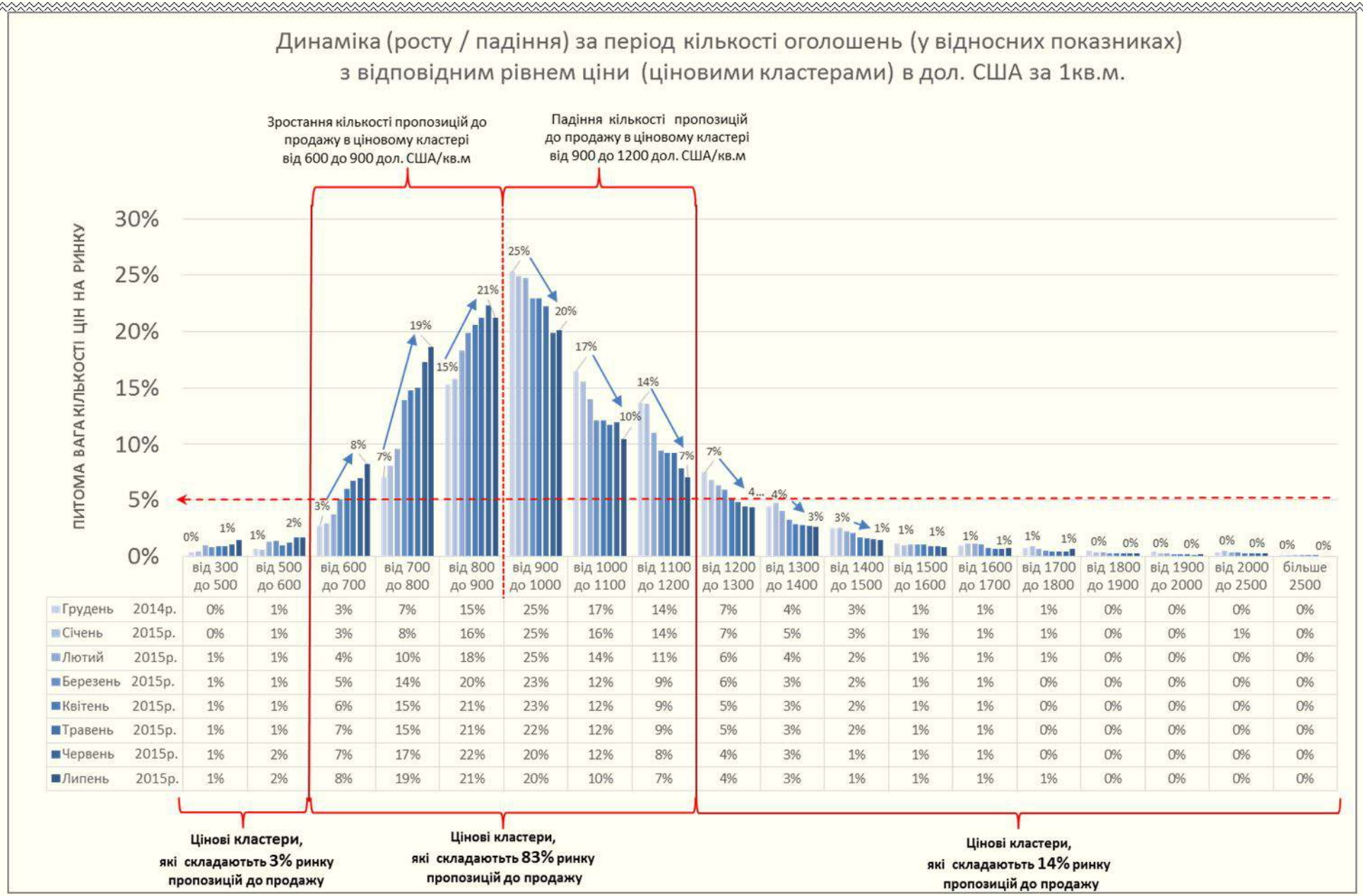
Для досягнення поставленої мети, на другому етапі, наочно відобразимо структуру ринку житлової нерухомості (квартир) в розрізі кількості цін, що відповідають певному ціновому діапазону (ціновому кластеру), що мали місце на ринку м. Львова за період з грудня 2014р. по липень 2015р.

Основна інформаційна база даних, на основі якої будуються дані дослідження складає 40 850 об'єктів житлових квартир, що експонувалися на ринку в досліджуваний період (півроку), з яких:

ТАБЛИЦЯ 7 КІЛЬКІСТЬ ПРОПОЗИЦІЙ ДО ПРОДАЖУ У КОЖНОМУ З АНАЛІЗОВАНИХ ЦІНОВИХ ДІАПАЗОНІВ, ЗА ВЕСЬ ПЕРІОД ДОСЛІДЖЕННЯ

ЦІНА ПРОПОЗИЦІЇ в дол. США за 1 кв.м.	Кількість пропозицій до продажу на ринку м. Львова за період з грудня 2014р. по липень 2015р.	Питома вага (доля ринку) яку займає ціновий кластер
менше 500	351	0,86%
від 500 до 600	495	1,21%
від 600 до 700	2224	5,44%
від 700 до 800	5496	13,45%
від 800 до 900	8023	19,64%
від 900 до 1000	9285	22,73%
від 1000 до 1100	5256	12,87%
від 1100 до 1200	4021	9,84%
від 1200 до 1300	2261	5,53%
від 1300 до 1400	1349	3,30%
від 1400 до 1500	769	1,88%
від 1500 до 1600	399	0,98%
від 1600 до 1700	344	0,84%
від 1700 до 1800	224	0,55%
більше 1800	353	0,86%
РАЗОМ:	40850	100%

ДІАГРАМА 8 ГРАФІЧНЕ ПРЕДСТАВЛЕННЯ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ М. ЛЬВОВ НА ЦІНОВІЙ ГІСТОГРАМІ



	від 300 до 500	від 500 до 600	від 600 до 700	від 700 до 800	від 800 до 900	від 900 до 1000	від 1000 до 1100	від 1100 до 1200	від 1200 до 1300	від 1300 до 1400	від 1400 до 1500	від 1500 до 1600	від 1600 до 1700	від 1700 до 1800	від 1800 до 1900	від 1900 до 2000	від 2000 до 2500	більше 2500
Грудень 2014р.	0%	1%	3%	7%	15%	25%	17%	14%	7%	4%	3%	1%	1%	1%	0%	0%	0%	0%
Січень 2015р.	0%	1%	3%	8%	16%	25%	16%	14%	7%	5%	3%	1%	1%	1%	0%	0%	1%	0%
Лютий 2015р.	1%	1%	4%	10%	18%	25%	14%	11%	6%	4%	2%	1%	1%	1%	0%	0%	0%	0%
Березень 2015р.	1%	1%	5%	14%	20%	23%	12%	9%	6%	3%	2%	1%	1%	0%	0%	0%	0%	0%
Квітень 2015р.	1%	1%	6%	15%	21%	23%	12%	9%	5%	3%	2%	1%	1%	0%	0%	0%	0%	0%
Травень 2015р.	1%	1%	7%	15%	21%	22%	12%	9%	5%	3%	2%	1%	1%	0%	0%	0%	0%	0%
Червень 2015р.	1%	2%	7%	17%	22%	20%	12%	8%	4%	3%	1%	1%	1%	0%	0%	0%	0%	0%
Липень 2015р.	1%	2%	8%	19%	21%	20%	10%	7%	4%	3%	1%	1%	1%	1%	0%	0%	0%	0%

КОМЕНТАР ДО ТАБЛИЦІ № 7 ТА ДІАГРАМИ № 8

Діаграма 8 наочно демонструє структуру діапазонів цін на ринку, та їхню питому вагу у загальній кількості пропозицій до продажу житлових квартир у м. Львові, зведену за півроку. **Побудова даної цінової гістограм дає можливість зрозуміти, які ціни в якій кількості присутні на ринку**. Для прикладу, з діаграми 8 та Таблиці 7 стає зрозумілим, що за досліджуваний період (півроку), пропозиції до продажу з ціною менше 500 дол. США/за кв.м. мають питому вагу на ринку 0,86%, що від загальної кількості пропозицій (40850 об'єктів) складе: 40850х0,86%=351 пропозиція до продажу.

Аналіз цінової гістограми демонструє доцільність виділення трьох основних діапазонів цін (основних цінових кластерів):

1. Ціни пропозиції до продажу в діапазоні від 300 до 600 дол. США / кв.м.
2. Ціни пропозиції до продажу в діапазоні від 600 до 1200 дол. США / кв.м.
3. Ціни пропозиції до продажу в діапазоні від 1200 до 1800 дол. США / кв.м.

Дослідження в деталях першого цінового кластеру (діапазон від 300 до 600 $/кв.м.) показав, що ми маємо справу з **нетиповими об'єктами нижнього цінового діапазону** *(цокольні і півпідвальні приміщення пристосовані під житлові потреби, а також частки у квартирах, кімнати у гуртожитках з спільною кухнею, санвузлом, та частково майнові права на незбудоване житло …),* **які за півроку склали менше 3% ринку, а саме: 846 пропозицій до продажу.**

Дослідження в деталях третього цінового кластеру (діапазон від 1200 до 1800 $/кв.м.) показав, що ми маємо справу з **нетиповими об'єктами верхнього цінового діапазону** *(елітне дороге та дуже дороге житло, житло преміум класу, а також неоправдані очікування продавця, що в даному дослідженні не можуть враховуватись, бо становлять сегмент дуже великої вартості в порівнянні з мінімальною базою оподаткування) …),* **які за півроку склали ≈14% ринку, а саме: 5699 пропозицій до продажу.**

Дослідження в деталях другого цінового кластеру (діапазон від 600 до 1200 $/кв.м.) показав, що ми маємо справу з **типовими об'єктами, які складають ≈83% ринку м. Львова, а саме: 34305 пропозицій до продажу. Аналіз цінової гістограми в динаміці демонструє зміни, які відбуваються у рамках другого цінового кластеру, а саме:**

1. Зростання кількості пропозицій до продажу в ціновому кластері від 600 до 900 дол. США/кв.м.
2. Падіння кількості пропозицій до продажу в ціновому кластері від 900 до 1200 дол. США/кв.м.

Дослідження динаміки зміни кількості пропозицій, а саме: зростання кількості пропозицій в нижньому ціновому діапазоні та зменшенням кількості пропозицій в верхньому, говорить про те, що в період дослідження відбулося падіння рівня цін на житлову нерухомість (квартири), що і буде одним із показників дослідження наступного розділу.

Враховуючи вищенаведене, зрозумілим є те, що вартість типової квартири не може бути меншою 500 дол. США за 1 квадратний метр. Дослідження середніх договірних та мінімальних *(нижня межа варіації вибірки типових квартир)* **показників вартості типової квартири в різних районах міста Львова, досліджується в наступних розділах.**

2.2. РІВЕНЬ ЦІН В ДИНАМІЦІ ЗА ПЕРІОД (ПІВРОКУ) НА РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ (КВАРТИРИ)

2.2.1. РИНОК ПРОПОЗИЦІЙ ДО ПРОДАЖУ КВАРТИР В ДИНАМІЦІ ЗА ПЕРІОД (ПІВРОКУ)

Для досягнення мети досліджень, на третьому етапі, наочно відобразимо помісячну динаміку зміни СЕРЕДНЬОЇ ВАРТОСТІ ПРОПОЗИЦІЇ (спочатку в дол. США за 1 кв.м., а потім в гривнях за 1 кв.м.) житлової нерухомості (ринок квартир) у м. Львові за період (ПІВРОКУ: грудень 2014р., січень 2015р., лютий 2015р., березень 2015р., квітень 2015р., травень 2015р., червень 2015р., липень 2015р.).

Основна інформаційна база даних, на основі якої будуються дані дослідження складає 40 850 об'єктів. Кількість об'єктів для аналізу у розрізі досліджуваних місяців року склало: в грудні 2014р. – 5305 об'єктів, в січні 2015р. – 2698 об'єктів, в лютому 2015р. – 4774 об'єктів, в березні 2015р. – 5867 об'єктів, в квітні 2015р. – 6250 об'єктів, в травні 2015р. – 5200 об'єктів, в червні 2015р. – 5888 об'єктів, в липні 2015р. – 4868 об'єктів.

ПОМІСЯЧНА СЕРЕДНЯ ВАРТІСТЬ ПРОПОЗИЦІЇ ДО ПРОДАЖУ У М. ЛЬВОВІ (в ДОЛ. США за 1 кв.м.) - розрахована, як медіанне значення ряду цінових пропозицій до продажу (в дол. США за 1 кв.м.), які мали місце на ринку м. Львова помісячно. По своїй сутності, даний показник відображає середню ціну пропозицій на ринку до продажу за 1 кв.м. типової для м. Львова квартири у відповідному місяці року (в дол. США). Сукупність таких помісячних показників вартості дадуть можливість продемонструвати динаміку росту/падіння цін на житлову нерухомість у м. Львові за період (ПІВРОКУ), в дол. США.

ПОМІСЯЧНА СЕРЕДНЯ ВАРТІСТЬ ПРОПОЗИЦІЇ ДО ПРОДАЖУ ПО АДМІНІСТРАТИВНИХ РАЙОНАХ М. ЛЬВОВА (в ДОЛ. США за 1 кв.м.) - розрахована, як медіанне значення ряду цінових пропозицій до продажу (в дол. США за 1 кв.м.), які мали місце на ринку в розрізі адміністративних районів м. Львова помісячно. По своїй сутності, даний показник відображає середню ціну пропозицій на ринку до продажу за 1 кв.м. типової для адміністративного району квартири у відповідному місяці року. Сукупність в розрізі районів помісячних показників вартості дадуть можливість продемонструвати динаміку росту/падіння цін на житлову нерухомість у адміністративних районах м. Львова за період (ПІВРОКУ), в дол. США.

ДІАГРАМА 9 ПОМІСЯЧНА СЕРЕДНЯ ВАРТІСТЬ ПРОПОЗИЦІЇ ДО ПРОДАЖУ У М.ЛЬВОВІ ($/КВ.М.)



ДІАГРАМА 10 ПОМІСЯЧНА СЕРЕДНЯ ВАРТІСТЬ ПРОПОЗИЦІЇ ДО ПРОДАЖУ ПО АДМІНІСТРАТИВНИХ РАЙОНАХ М.ЛЬВОВА ($/КВ.М.)



	Галицький	Личаківський	Франківський	Залізничний	Шевченківський	Сихівський
Грудень 2014р.	1160	1024	1022	994	964	903
Січень 2015р.	1174	1008	1011	983	966	902
Лютий 2015р.	1136	1000	986	961	930	882
Березень 2015р.	1122	969	948	922	895	864
Квітень 2015р.	1086	971	931	907	903	843
Травень 2015р.	1075	966	923	903	899	833
Червень 2015р.	1068	990	903	886	881	809
Липень 2015р.	1070	968	889	870	869	791

Середньомісячний офіційний курс гривні до долара США – дані Національного банку України:

Назва валюти	2014	2015					
	грудень	січень	лютий	березень	квітень	травень	червень
1 долар США	15,6163	15,8127	24,4799	23,2562	22,7095	20,9153	21,2328

Показник середньомісячного курсу гривні до долара США у липні є прогнозним, він прийнятий на рівні 21,795 грн. за 1 дол США.

ДІАГРАМА 11 СЕРЕДНЬОМІСЯЧНИЙ ОФІЦІЙНИЙ КУРС ГРИВНІ ДО ДОЛАРА США



Діаграма вказує на динаміку девальвації гривні відносно середньомісячного офіційного курсу гривні до долара США, що є важливим індикатором купівельної спроможності національної валюти.

ПОМІСЯЧНА СЕРЕДНЯ ВАРТІСТЬ ПРОПОЗИЦІЇ ДО ПРОДАЖУ У М ЛЬВОВІ (В ГРИВНЯХ за 1 кв.м.) - розрахована, як медіанне значення ряду цінових пропозицій до продажу в дол. США за 1 кв.м., які мали місце на ринку м. Львова помісячно, з наступним переведенням в гривню по офіційному середньомісячному курсу гривні до долара США. По своїй сутності даний показник відображає середню ціну на ринку пропозицій до продажу за 1 кв.м. типової для м. Львова квартири, у відповідному місяці року, тільки вже у гривневому еквіваленті. Сукупність таких помісячних показників вартості дадуть можливість продемонструвати динаміку росту/падіння цін на житлову нерухомість у м. Львові за період (ПІВРОКУ) у гривневому еквіваленті.

ПОМІСЯЧНА СЕРЕДНЯ ВАРТІСТЬ ПРОПОЗИЦІЇ ДО ПРОДАЖУ ПО АДМІНІСТРАТИВНИХ РАЙОНАХ М. ЛЬВОВА (В ГРИВНЯХ за 1 кв.м.) - розрахована, як медіанне значення ряду всіх цінових пропозицій до продажу в дол. США за 1 кв.м., які мали місце на ринку в розрізі адміністративних районів м. Львова помісячно з наступним переведенням в гривню по офіційному середньомісячному курсу гривні до долара США. По своїй сутності даний показник відображає середню ціну на ринку пропозицій до продажу за 1 кв.м. типової для адміністративного району квартири, у відповідному місяці року, тільки вже у гривневому еквіваленті. Сукупність в розрізі районів помісячних показників вартості дадуть можливість продемонструвати динаміку росту/падіння цін на житлову нерухомість у адміністративних районах м. Львова за період (ПІВРОКУ), у гривневому еквіваленті.

ДІАГРАМА 12 ПОМІСЯЧНА СЕРЕДНЯ ВАРТІСТЬ ПРОПОЗИЦІЇ ДО ПРОДАЖУ У М ЛЬВОВІ (ГРН./КВ.М.)



ДІАГРАМА 13 ПОМІСЯЧНА СЕРЕДНЯ ВАРТІСТЬ ПРОПОЗИЦІЇ ДО ПРОДАЖУ ПО АДМІНІСТРАТИВНИХ РАЙОНАХ М. ЛЬВОВА (ГРН./КВ.М.)



	Галицький	Личаківський	Франківський	Залізничний	Шевченківський	Сихівський
Грудень 2014р.	18 115	15 991	15 960	15 522	15 054	14 101
Січень 2015р.	18 557	15 940	15 987	15 544	15 275	14 263
Лютий 2015р.	27 797	24 480	24 137	23 525	22 766	21 591
Березень 2015р.	26 093	22 535	22 047	21 442	20 814	20 093
Квітень 2015р.	24 662	22 050	21 142	20 597	20 495	19 144
Травень 2015р.	22 484	20 204	19 305	18 886	18 803	17 422
Червень 2015р.	22 666	21 021	19 173	18 812	18 706	17 177
Липень 2015р.	23 321	21 098	19 376	18 962	18 929	17 240

КОМЕНТАР ДО ДІАГРАМ № 9, 10, 11, 12, 13

На Діаграмі 9 наведено середньомісячні ціни пропозицій до продажу квартир, що експонувалися на ринку м. Львова в період з грудня 2014р. по липень 2015р, в дол. США.

На Діаграмі 10 наведено середньомісячні ціни пропозицій до продажу квартир, що експонувалися на ринку в розрізі адміністративних районів м. Львова в період з грудень 2014р. по липень 2015р, в дол. США.

Діаграма 9 та діаграма 10 наочно демонструють помісячну динаміку падіння в досліджуваному періоді середньої вартості пропозиції до продажу в дол. США, як по м. Львову загалом *(падіння ринку склало: (≈-10%)*, так і в розрізі адміністративних районів (Галицький ≈ – 8%, Личаківський ≈ – 6%, Франківський ≈ – 13%, Залізничний ≈ – 13%, Шевченківський ≈ – 10%, Сихівський ≈ – 13%).

На Діаграмі 11 наведено середньомісячний курс гривні до долара США в період з грудня 2014р. по липень 2015р., який наочно демонструє динаміку помісячної девальвації (знецінення) гривні, що є важливим індикатором купівельної спроможності національної валюти, та певною мірою пояснює зниження цін пропозицій в дол. США. Слід відмітити, що загальне знецінення гривні по відношенню до дол. США за досліджуваний період склало: *(+40%)*.

Є загальновідомим, що на ринку нерухомості, трансакції (купівля-продаж) відбуваються в дол. США, або з прив'язкою до нього, а значна девальвація гривні по відношенню до дол. США, призвела лише до падіння цін пропозицій в дол. США в м. Львові на (≈ -10%) та збільшенням величини уторгування на який готовий піти продавець, однак навіть в даній ситуації воно далеко не перевищує (- 20%). Отже, за період дослідження, спостерігається падіння цін пропозицій в дол. США, та ріст цін в гривневому еквіваленті 1,40*0,90=1,26 *(≈+26%)*, яке викликане девальваційними процесами. Слід відмітити, що дані темпи падіння ринку в першому півріччі 2015р. мають всі шанси зберегтися в наступному півріччі 2015р., або бути навіть більшими.

Переведення середньомісячних цін пропозицій до продажу наведених на Діаграмі 10 з дол. США в гривню відбувалось по офіційних середньомісячних курсах гривні до долара США, наведених на Діаграмі 11.

На Діаграмі 12 наведено середньомісячні ціни пропозицій до продажу квартир, що експонувалися на ринку м. Львова в період з грудень 2014р по липень 2015р, в гривневому еквіваленті цінності.

На Діаграмі 13 наведено середньомісячні ціни пропозицій до продажу квартир, що експонувалися на ринку в розрізі адміністративних районів м. Львова в період з грудень 2014р по липень 2015р, в гривневому еквіваленті цінності.

Визначені середні вартості пропозиції до продажу типового житла в гривнях, як по місту, так і в розрізі адміністративних районів, демонструють факт зростання цін в гривнях за досліджуваний період, що пов'язано з купівельною спроможністю гривні, яка падає через дефляцію та збільшення грошової маси.

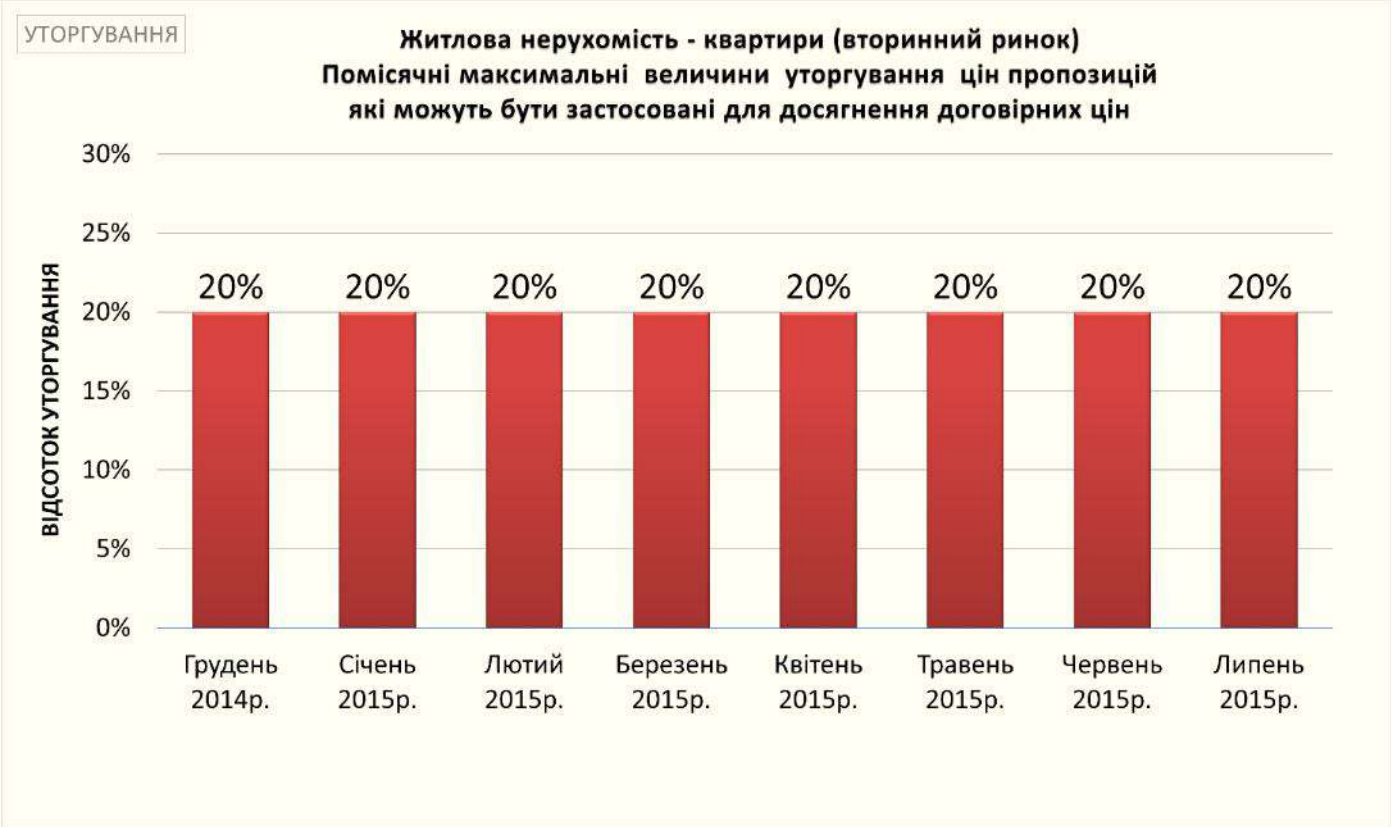
2.2.2. РИНОК ПРОДАЖУ (ДОГОВІРНІ ЦІНИ) КВАРТИР ЗА ПЕРІОД (ПІВРОКУ)

Для досягнення мети досліджень, на третьому етапі, наочно відобразимо помісячні СЕРЕДНІ ВАРТОСТІ ПРОДАЖУ – середні договірні ціни (спочатку в дол. США за 1 кв.м., а потім в гривнях за 1 кв.м.) житлової нерухомості (ринок квартир) у м. Львові за період (ПІВРОКУ: грудень 2014р., січень 2015р., лютий 2015р., березень 2015р., квітень 2015р., травень 2015р., червень 2015р., липень 2015р.).

ПОМІСЯЧНА СЕРЕДНЯ ВАРТІСТЬ ПРОДАЖУ У М. ЛЬВОВІ (в ДОЛ. США за 1 кв.м.) - розрахована, як медіанне значення ряду цінових пропозицій до продажу (в дол. США за 1 кв.м.), які мали місце на ринку м. Львова помісячно, скореговане (понижене) на максимальну величину торгу (перехід з цін пропозицій до договірних цін) для даного сегменту нерухомості (-20%). По своїй сутності даний показник відображає середню договірну ринкову ціну продажу (нижній діапазон) за 1 кв.м. типової для м. Львова квартири, у відповідному місяці року, в дол. США.

ПОМІСЯЧНА СЕРЕДНЯ ВАРТІСТЬ ПРОДАЖУ ПО АДМІНІСТРАТИВНИХ РАЙОНАХ М. ЛЬВОВА (в ДОЛ. США за 1 кв.м.) - розрахована як медіанне значення ряду цінових пропозицій до продажу (в дол. США за 1 кв.м.), які мали місце на ринку в розрізі адміністративних районів м. Львова помісячно, скореговане (понижене) на максимальну величину торгу (перехід з цін пропозицій до договірних цін) для даного сегменту нерухомості (-20%). По своїй сутності даний показник відображає середню договірну ринкову ціну продажу (нижній діапазон) за 1 кв.м. типової для адміністративного району квартири, у відповідному місяці року, в дол. США.

ДІАГРАМА 14 ПОМІСЯЧНА МАКСИМАЛЬНА ВЕЛИЧИНА ТОРГУ ДЛЯ ПЕРЕВЕДЕННЯ ЦІН ПРОПОЗИЦІЙ В ДОГОВІРНІ ЦІНИ



ДІАГРАМА 15 ПОМІСЯЧНА СЕРЕДНЯ ВАРТІСТЬ ПРОДАЖУ У М ЛЬВОВІ ($/КВ.М.)



ДІАГРАМА 16 ПОМІСЯЧНА СЕРЕДНЯ ВАРТІСТЬ ПРОДАЖУ ПО АДМІНІСТРАТИВНИХ РАЙОНАХ М. ЛЬВОВА ($/КВ.М.)

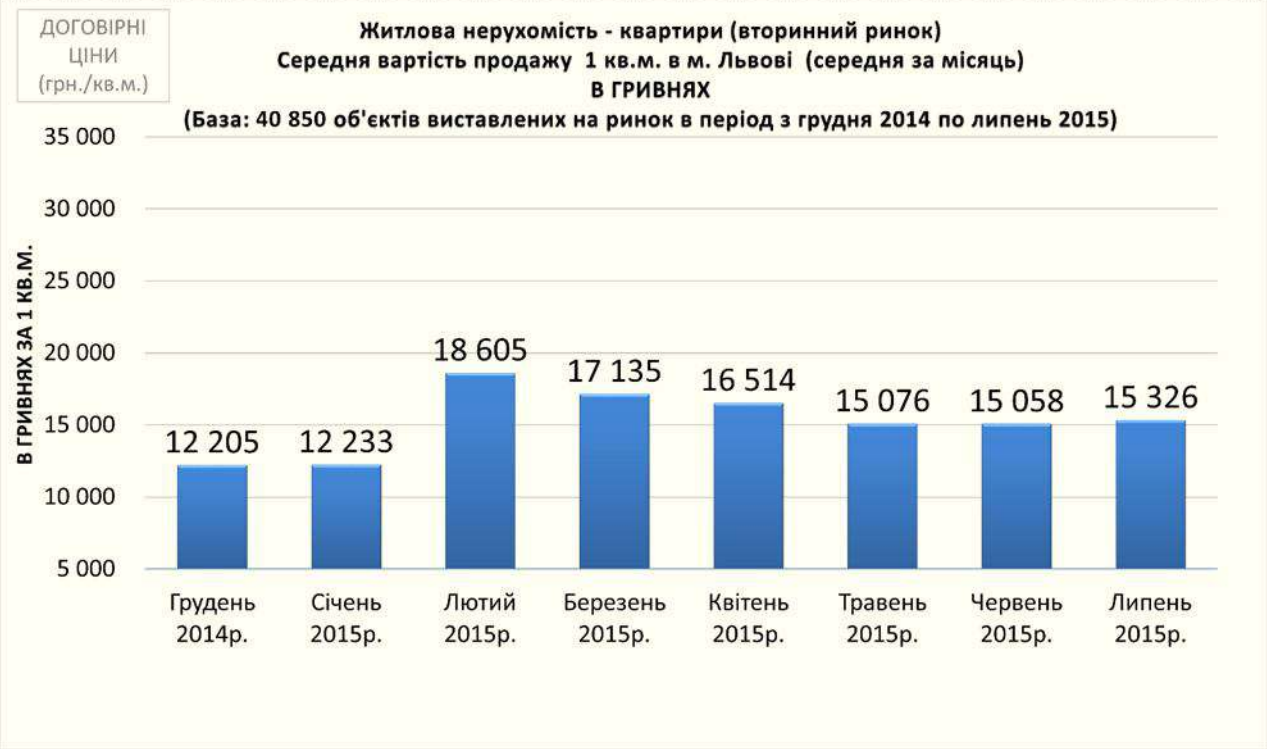


	Галицький	Личаківський	Франківський	Залізничний	Шевченківський	Сихівський
Грудень 2014р.	928	819	818	795	771	722
Січень 2015р.	939	806	809	786	773	722
Лютий 2015р.	908	800	789	769	744	706
Березень 2015р.	898	775	758	738	716	691
Квітень 2015р.	869	777	745	726	722	674
Травень 2015р.	860	773	738	722	719	666
Червень 2015р.	854	792	722	709	705	647
Липень 2015р.	856	774	711	696	695	633

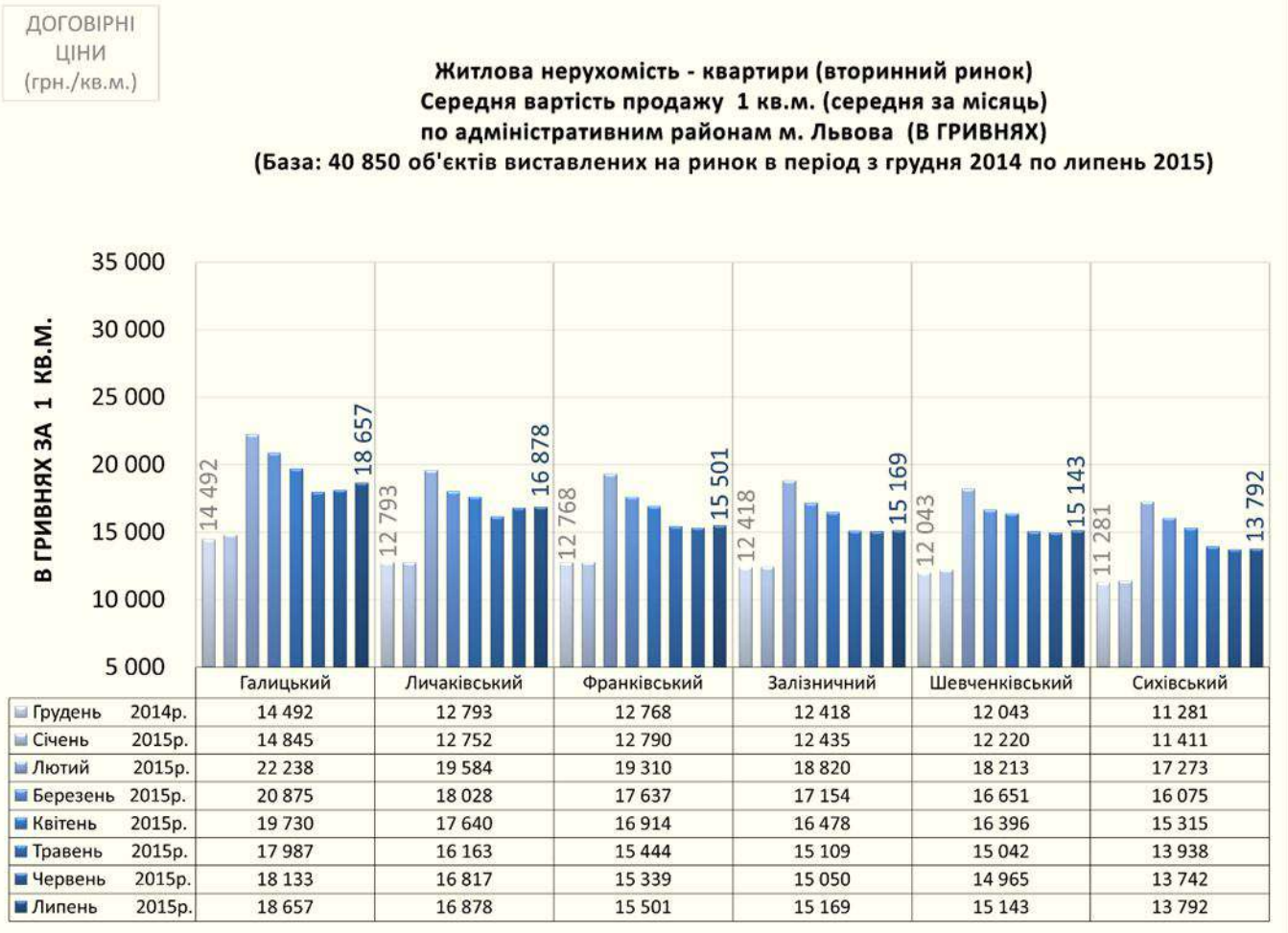
ПОМІСЯЧНА СЕРЕДНЯ ВАРТІСТЬ ПРОДАЖУ У М. ЛЬВОВІ (В ГРИВНЯХ за 1 кв.м.) - розрахована, як медіанне значення ряду цінових пропозицій до продажу (в дол. США за 1 кв.м.) які мали місце на ринку м. Львова помісячно, скореговане (понижене) на максимальну величину торгу (перехід з цін пропозицій до договірних цін) для даного сегменту нерухомості (-20%), з наступним переведенням в гривню по офіційному середньомісячному курсу гривні до долара США. По своїй сутності даний показник відображає середню договірну ринкову ціну продажу (нижній діапазон) за 1 кв.м. типової для м. Львова квартири, у відповідному місяці року, тільки вже у гривневому еквіваленті.

ПОМІСЯЧНА СЕРЕДНЯ ВАРТІСТЬ ПРОДАЖУ ПО АДМІНІСТРАТИВНИХ РАЙОНАХ М. ЛЬВОВА (В ГРИВНЯХ за 1 кв.м.) - розрахована, як медіанне значення ряду цінових пропозицій до продажу (в дол. США за 1 кв.м.), які мали місце на ринку в розрізі адміністративних районів м. Львова помісячно, скореговане (понижене) на максимальну величину торгу (перехід з цін пропозицій до договірних цін) для даного сегменту нерухомості (-20%), з наступним переведенням в гривню по офіційному середньомісячному курсу гривні до долара США. По своїй сутності даний показник відображає середню договірну ринкову ціну продажу (нижній діапазон) за 1 кв.м. типової для адміністративного району квартири, у відповідному місяці року, тільки вже у гривневому еквіваленті.

ДІАГРАМА 17 ПОМІСЯЧНА СЕРЕДНЯ ВАРТІСТЬ ПРОДАЖУ У М ЛЬВОВІ (ГРН./КВ.М.)



ДІАГРАМА 18 ПОМІСЯЧНА СЕРЕДНЯ ВАРТІСТЬ ПРОДАЖУ ПО АДМІНІСТРАТИВНИХ РАЙОНАХ М. ЛЬВОВА (ГРН./КВ.М.)



	Галицький	Личаківський	Франківський	Залізничний	Шевченківський	Сихівський
Грудень 2014р.	14 492	12 793	12 768	12 418	12 043	11 281
Січень 2015р.	14 845	12 752	12 790	12 435	12 220	11 411
Лютий 2015р.	22 238	19 584	19 310	18 820	18 213	17 273
Березень 2015р.	20 875	18 028	17 637	17 154	16 651	16 075
Квітень 2015р.	19 730	17 640	16 914	16 478	16 396	15 315
Травень 2015р.	17 987	16 163	15 444	15 109	15 042	13 938
Червень 2015р.	18 133	16 817	15 339	15 050	14 965	13 742
Липень 2015р.	18 657	16 878	15 501	15 169	15 143	13 792

Після визначення середньої вартості пропозиції до продажу в обраному сегменті по місту загалом та в розрізі адміністративних районів, необхідно отримати середню вартість продажу (середню по договірних цінах), в аналогічному до попереднього розділу розрізі (вигляді).

Діаграма 14: Для переходу від вартості пропозиції до вартості продажу застосовано корегування на торг в розмірі 20%, причому, це максимально можливе значення для цього сегменту ринку. Слід окремо наголосити, що застосовування даного показника до середньої вартості пропозиції, дозволяє врахувати тенденції ринку та визначити середню договірну ринкову ціну (у нижньому діапазоні договірних цін).

Діаграма 15, Діаграма 16: Визначено середню вартість продажу (середню договірну ціну в дол. США) в обраному сегменті по місту загалом та в розрізі адміністративних районів. Дані представлені помісячно в досліджуваному періоді .

Після представлення даних (Діаграма 15, 16) в стабільній валюті (дол. США) середню вартість продажу (середню договірну ціну) переводимо в гривневий еквівалент цінності, шляхом застосування офіційних середньомісячних курсів гривні до долара США (дані НБУ).

На Діаграмі 17 наведено середні помісячні вартості продажу (середня ринкова договірна ціна в гривнях) за типові квартири в м. Львові, в гривневому еквіваленті цінності.

На Діаграмі 18 наведено середні помісячні вартості продажу (середня ринкова договірна ціна в гривнях) за типові квартири в розрізі адміністративних районів м. Львова, в гривневому еквіваленті цінності.

***

Слід акцентувати увагу на той факт, що чинне законодавство чітко визначає, що базою оподаткування операції з нерухомості є вартість зазначена в договорі купівлі-продажу, одночасно вказуючи та те, що вона не може бути нижчою ринкової вартості, якою по суті є ринкова договірна ціна.

Зрозумілим є те, що середні договірні ціни, визначені в даному розділі, і повинні бути певним віддзеркаленням середньої бази оподаткування нерухомості типових квартир, як середня по місту, так і в розрізі адміністративних районів.

Однак, існує масова негативна практика використання звітів з оцінки типових квартир у м. Львові, що містять в собі показники вартості, які не тільки не відповідають показникам договірних цін (навіть в нижньому діапазоні), **але є навіть нижчими мінімально-можливої ринкової ціни.**

Тому, пропонується в наступному розділі продемонструвати мінімальну можливу ринкову ціну, як нижню межу варіації вибірки договірних цін за типову квартиру в м. Львові, **нижче якої не могла визначатися база оподаткування в досліджуваних періодах, оскільки відверто суперечить інтересам держави.**

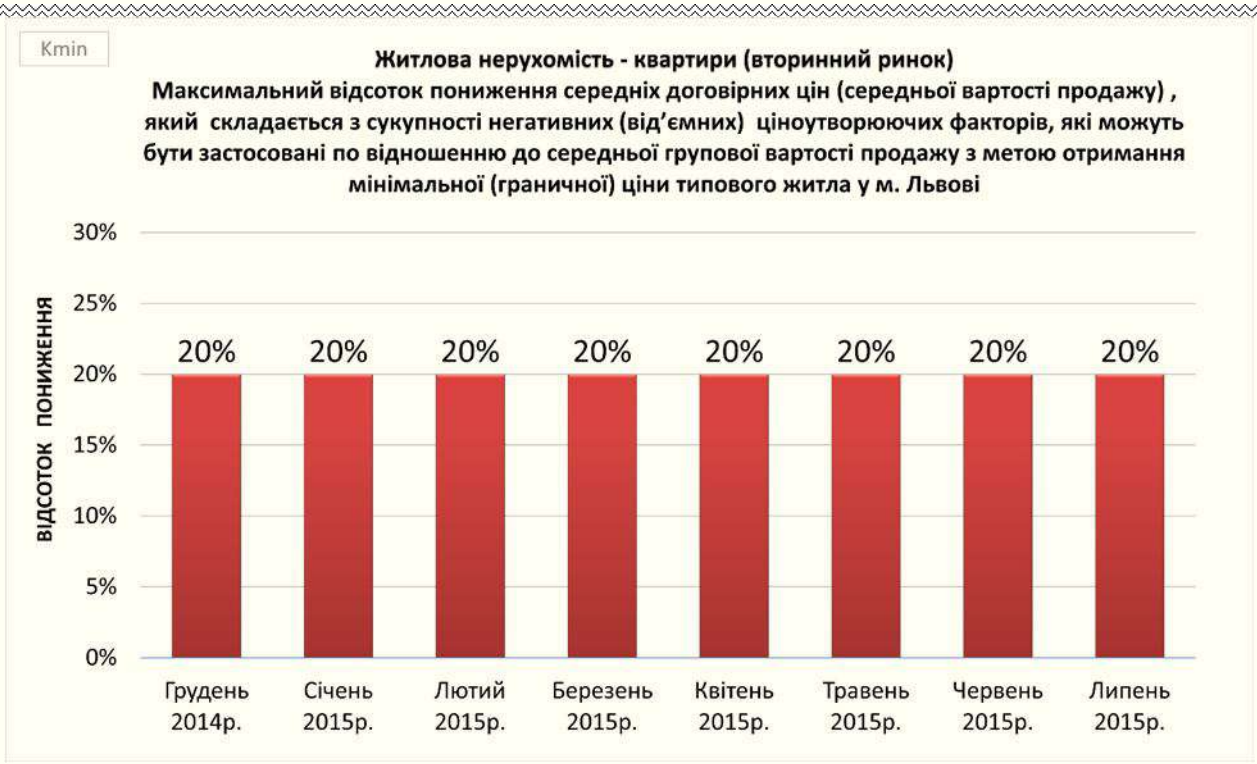
2.2.3. МІНІМАЛЬНА (ГРАНИЧНА) РИНКОВА ВАРТІСТЬ ТИПОВОЇ КВАРТИРИ У М ЛЬВОВІ

Для досягнення мети досліджень, на четвертому етапі, наочно відобразимо помісячні МІНІМАЛЬНІ ВАРТОСТІ ТИПОВОЇ КВАРТИРИ у м. Львові за період (ПІВРОКУ: грудень 2014р., січень 2015р., лютий 2015р., березень 2015р., квітень 2015р., травень 2015р., червень 2015р., липень 2015р.). **– ЩО Є** МІНІМАЛЬНИМ ІНТЕРЕСОМ БЮДЖЕТУ ЩОДО НАДХОДЖЕНЬ ВІД ОПОДАТКОВУВАНИХ ДАНИХ ОПЕРАЦІЙ (спочатку в дол. США за 1 кв.м., а потім в гривнях за 1 кв.м.)

МІНІМАЛЬНА (ГРАНИЧНА) ВАРТІСТЬ ТИПОВОЇ КВАРТИРИ У М. ЛЬВОВІ (в ДОЛ. США за 1 кв.м.) - ПОМІСЯЧНА СЕРЕДНЯ ВАРТІСТЬ ПРОДАЖУ У М ЛЬВОВІ (в ДОЛ. США за 1 кв.м.), скорегована (понижена) на сукупність негативних (від'ємних) ціноутворюючих факторів (Kmin = -20%), які можуть бути застосовані по відношенню до середньої групової вартості продажу. (Kmin – відсоток пониження середніх помісячних договірних цін (середньої вартості продажу) до мінімальної (граничної) ціни типового житла у м. Львові)**. По своїй сутності розраховане значення вартості є мінімальною (граничною) ціною продажу 1 кв.м. типової для м. Львова квартири у відповідному місяці року в дол. США.**

МІНІМАЛЬНА (ГРАНИЧНА) ВАРТІСТЬ ТИПОВОЇ КВАРТИРИ ПО АДМІНІСТРАТИВНИХ РАЙОНАХ М. ЛЬВОВА (в ДОЛ. США за 1 кв.м.) - ПОМІСЯЧНА СЕРЕДНЯ ВАРТІСТЬ ПРОДАЖУ ПО АДМІНІСТРАТИВНИХ РАЙОНАХ М. ЛЬВОВА (в ДОЛ. США за 1 кв.м.), скорегована (понижена) на сукупність негативних (від'ємних) ціноутворюючих факторів (Kmin = -20%), які можуть бути застосовані по відношенню до середньої групової вартості продажу. (Kmin – максимальний відсоток пониження середніх помісячних договірних цін (середньої вартості продажу) до мінімальної (граничної) ціни типового житла у м. Львові). **По своїй сутності розраховане значення вартості є мінімальною (граничною) ціною продажу 1 кв.м. типової для адміністративного району квартири у відповідному місяці року в дол. США.**

ДІАГРАМА 19 ПОМІСЯЧНИЙ ВІДСОТОК ПОНИЖЕННЯ СЕРЕДНЬОЇ ВАРТОСТІ ПРОДАЖУ ДО МІНІМАЛЬНОЇ (ГРАНИЧНОЇ) ЦІНИ



ДІАГРАМА 20 ПОМІСЯЧНА МІНІМАЛЬНА (ГРАНИЧНА) ЦІНА ТИПОВОЇ КВАРТИРИ У М ЛЬВОВІ ($/КВ.М.)



ДІАГРАМА 21 ПОМІСЯЧНА МІНІМАЛЬНА (ГРАНИЧНА) ЦІНА ТИПОВОЇ КВАРТИРИ ПО АДМІНІСТРАТИВНИХ РАЙОНАХ М. ЛЬВОВА ($/КВ.М.)



	Галицький	Личаківський	Франківський	Залізничний	Шевченківський	Сихівський
Грудень 2014р.	742	655	654	636	617	578
Січень 2015р.	751	645	647	629	618	577
Лютий 2015р.	727	640	631	615	595	564
Березень 2015р.	718	620	607	590	573	553
Квітень 2015р.	695	621	596	580	578	540
Травень 2015р.	688	618	591	578	575	533
Червень 2015р.	683	634	578	567	564	518
Липень 2015р.	685	620	569	557	556	506

МІНІМАЛЬНА (ГРАНИЧНА) ВАРТІСТЬ ТИПОВОЇ КВАРТИРИ У М. ЛЬВОВІ (В ГРИВНЯХ за 1 кв.м.) - ПОМІСЯЧНА СЕРЕДНЯ ВАРТІСТЬ ПРОДАЖУ У М. ЛЬВОВІ (в ДОЛ. США за 1 кв.м.), скорегована (понижена) на сукупність негативних (від'ємних) ціноутворюючих факторів (Kmin = -20%), які можуть бути застосовані по відношенню до середньої групової вартості продажу, з наступним переведенням в гривню по офіційному середньомісячному курсу гривні до долара США. (Kmin – відсоток пониження середніх помісячних договірних цін (середньої вартості продажу) до мінімальної (граничної) ціни типового житла у м. Львові)**. По своїй сутності розраховане значення вартості є мінімальною (граничною) ціною продажу 1 кв.м. типової для м. Львова квартири, у відповідному місяці року, тільки вже у гривневому еквіваленті.**

МІНІМАЛЬНА (ГРАНИЧНА) ВАРТІСТЬ ТИПОВОЇ КВАРТИРИ ПО АДМІНІСТРАТИВНИХ РАЙОНАХ М. ЛЬВОВА (В ГРИВНЯХ за 1 кв.м.) - ПОМІСЯЧНА СЕРЕДНЯ ВАРТІСТЬ ПРОДАЖУ ПО АДМІНІСТРАТИВНИХ РАЙОНАХ М. ЛЬВОВА (в ДОЛ. США за 1 кв.м.), скорегована (понижена) на сукупність негативних (від'ємних) ціноутворюючих факторів (Kmin = -20%), які можуть бути застосовані по відношенню до середньої групової вартості продажу, з наступним переведенням в гривню по офіційному середньомісячному курсу гривні до долара США. (Kmin – максимальний відсоток пониження середніх помісячних договірних цін (середньої вартості продажу) до мінімальної (граничної) ціни типового житла у м. Львові). **По своїй сутності розраховане значення вартості є мінімальною (граничною) ціною продажу 1 кв.м. типової для адміністративного району квартири, у відповідному місяці року, тільки вже у гривневому еквіваленті.**

ДІАГРАМА 22 ПОМІСЯЧНА МІНІМАЛЬНА (ГРАНИЧНА) ЦІНА ТИПОВОЇ КВАРТИРИ У М ЛЬВОВІ (ГРН./КВ.М.)



ДІАГРАМА 23 ПОМІСЯЧНА МІНІМАЛЬНА (ГРАНИЧНА) ЦІНА ТИПОВОЇ КВАРТИРИ ПО АДМІНІСТРАТИВНИХ РАЙОНАХ М. ЛЬВОВА (ГРН./КВ.М.)



	Галицький	Личаківський	Франківський	Залізничний	Шевченківський	Сихівський
Грудень 2014р.	11 593	10 234	10 214	9 934	9 634	9 025
Січень 2015р.	11 876	10 201	10 232	9 948	9 776	9 129
Лютий 2015р.	17 790	15 667	15 448	15 056	14 570	13 818
Березень 2015р.	16 700	14 422	14 110	13 723	13 321	12 860
Квітень 2015р.	15 784	14 112	13 531	13 182	13 117	12 252
Травень 2015р.	14 390	12 930	12 355	12 087	12 034	11 150
Червень 2015р.	14 506	13 453	12 271	12 040	11 972	10 994
Липень 2015р.	14 925	13 502	12 400	12 135	12 115	11 034

КОМЕНТАР ДО ДІАГРАМ № 19, 20, 21, 22, 23

Врахувавши мету проведення дослідження, а власне визначення мінімально - допустимої вартості одного квадратного метра за типову для м. Львова житлову квартиру, нижче якої не могла існувати база оподаткування в досліджуваних періодах, оскільки відверто суперечить мінімальному інтересу бюджету щодо надходжень від оподатковуваних операцій з нерухомістю в даному сегменті, був застосований так званий кадастровий принцип. В основу кадастрового принципу покладено масова оцінка ринкової вартості, яка на законодавчому рівні існує в багатьох країнах світу, та яка призначена для врегулювання відносин, які виникають в процесі оподаткування нерухомості.

Після визначення середньої вартості продажу (середнього значення договірних цін) в обраному сегменті по місту загалом та в розрізі адміністративних районів необхідно визначити мінімально - допустимі вартості одного квадратного метра за типову для м. Львова житлові квартири в аналогічному до попереднього розділу розрізі (вигляді).

Діаграма 19: Перехід від середньої вартості продажу (середнього значення договірних цін) до мінімально - допустимої ціни на ринку, здійснювалося шляхом використання рахункового понижуючого корегування (Kmin). Kmin – максимальний відсоток пониження середніх помісячних договірних цін (середньої вартості продажу), який визначався як сукупність негативних (від'ємних) ціноутворюючих факторів, які можуть бути застосовані по відношенню до середньої групової вартості продажу типових квартир. Застосування даного показника дозволяє здійснити об'єктивний перехід з середніх договірних цін в саму нижню межу варіації вибірки договірних цін в даному сегменті ринку (типові квартири), помісячно, в розрізі районів.

Діаграма 20, Діаграма 21: Визначено мінімальну ціну на ринку (в дол. США/кв.м.) за типову квартиру в середньому по місту загалом та в розрізі адміністративних районів. Дані представлені помісячно в досліджуваному періоді.

Діаграма 22, Діаграма 23: Визначено мінімальну ціну на ринку (в гривнях/кв.м.) за типову квартиру в середньому по місту загалом та в розрізі адміністративних районів. Дані представлені помісячно в досліджуваному періоді, тільки вже у гривневому еквіваленті цінності.

Діаграма 23. На даній діаграмі візуально наведені результати дослідження мінімальної ціни (гривнях/кв.м) за типову квартиру. Дані показники вартості є мінімально-допустимі для нарахування і сплати податків і платежів до бюджету за операціями з нерухомістю (типовими квартирами). Менші значення вказують на ухилення від сплати.

3. ВИСНОВОК ПРО МІНІМАЛЬНИЙ ПОКАЗНИК РИНКОВОЇ ВАРТОСТІ ОДНОГО КВАДРАТНОГО МЕТРА ТИПОВОЇ ЖИТЛОВОЇ КВАРТИРИ В РОЗРІЗІ АДМІНІСТРАТИВНИХ РАОНІВ М. ЛЬВОВА – ЩО ВИЗНАЧАЄ МІНІМАЛЬНИЙ ІНТЕРЕС БЮДЖЕТУ ЩОДО НАДХОДЖЕНЬ ВІД ОПОДАТКОВУВАНИХ ОПЕРАЦІЙ З НЕРУХОМІСТЮ ПІД ЧАС ВЧИНЕННЯ НОТАРІАЛЬНИХ ДІЙ, ПЕРЕВІРКИ ПРАВИЛЬНОСТІ НАРАХУВАННЯ, АЛГОРИТМ ДОВЕДЕННЯ УХИЛЕННЯ ВІД СПЛАТИ

На безоплатній основі в порядку громадської ініціативи ми поділилися з Вами механізмом, та результатами досліджень ринку нерухомості в сегменті типових квартир. Старого життя немає, немає старих цін, є нові ціни та потреба в справедливому перерозподілі податків та контролю держави за їх сплатою.

Основною задачею даного дослідження було надання чіткого і зрозумілого інструменту для контролю за ухиленням від сплати ПДФО, військового збору, внеску до пенсійного фонду та державного мита, що є втратами як державного так і місцевого бюджету. Механізмів і повноважень для отримання інформації про здійснення операцій, що підлягають оподаткуванню у контролюючих органів достатньо, а це є механізм доказування свідомого заниження мінімальної бази оподаткування.

Врахувавши мету проведення дослідження, а власне, визначення мінімальної (граничної) вартості 1 квадратного метра типових житлових квартир на території міста *(в розрізі районів)* **до оподаткування, тобто мінімального інтересу бюджету щодо надходжень від оподатковуваних операцій, застосовано так званий кадастровий принцип, визначена нижня межа цікавості бюджету від оподатковуваних операцій з нерухомістю (типовими квартирами).**

Дані, зазначені в підсумковій таблиці №24, є контрольними даними для перевірки сплати мінімального обсягу податку та платежів до бюджету за операціями з нерухомістю, які можуть бути використані ДФС України, Міністерством юстиції України, Нотаріусами та рецензентами при проведенні перевірок.

У випадку використання до оподаткування меншої бази, існує ухилення від сплати податку, або іншого обов'язкового платежу в розмірі, що легко обчислюється шляхом різниці між заявленою базою оподаткування (звітом про оцінку майна, що виконаний з метою настання наслідків, що прямо суперечать інтересам держави) та даними підсумкової таблиці, що надана в розрізі адміністративних районів та періодів в гривнях.

Мінімально-можлива ринкова ціна типової для м. Львова квартири, *(як нижня межа варіації вибірки договірних цін)***, нижче якої не могла і не може визначатися база оподаткування в досліджуваних періодах, оскільки відверто суперечить інтересам держави наведено нижче в таблиці 24:**

Таблиця 24

ТАБЛИЦЯ №24 МІНІМАЛЬНО-ДОПУСТИМА РИНКОВА ВАРТІСТЬ ТИПОВОЇ ДЛЯ М. ЛЬВОВА КВАРТИРИ (В ГРН. ЗА 1 КВ.М.), В РОЗРІЗІ АДМІНІСТРАТИВНИХ РАЙОНІВ М. ЛЬВОВА, ЯК МІНІМАЛЬНА БАЗА ОПОДАТКУВАННЯ, ЯКА ВІДОБРАЖАЄ МІНІМАЛЬНИЙ ІНТЕРЕС БЮДЖЕТУ ПРИ ОПОДАТКУВАННЯ ОПЕРАЦІЙ З НЕРУХОМОСТІ

	Грудень 2014р. в грн. за 1 кв.м. квартири	Січень 2015р. в грн. за 1 кв.м. квартири	Лютий 2015р. в грн. за 1 кв.м. квартири	Березень 2015р. в грн. за 1 кв.м. квартири	Квітень 2015р. в грн. за 1 кв.м. квартири	Травень 2015р. в грн. за 1 кв.м. квартири	Червень 2015р. в грн. за 1 кв.м. квартири	Липень 2015р. в грн. за 1 кв.м. квартири
Галицький район	11 593	11 876	17 790	16 700	15 784	14 390	14 506	**14 925**
Личаківський район	10 234	10 201	15 667	14 422	14 112	12 930	13 453	**13 502**
Франківський район	10 214	10 232	15 448	14 110	13 531	12 355	12 271	**12 400**
Залізничний район	9 934	9 948	15 056	13 723	13 182	12 087	12 040	**12 135**
Шевченківський район	9 634	9 776	14 570	13 321	13 117	12 034	11 972	**12 115**
Сихівський район	9 025	9 129	13 818	12 860	12 252	11 150	10 994	**11 034**