РИНОК НЕРУХОМОСТІ м. ЛЬВОВА

ЖИТЛОВІ КВАРТИРИ

Автори: Костик А.В. Хворов С.Ю.

З В І Т

ПРО ВИЗНАЧЕННЯ МІНІМАЛЬНОЇ ВАРТОСТІ

одного квадратного метра житлових квартир

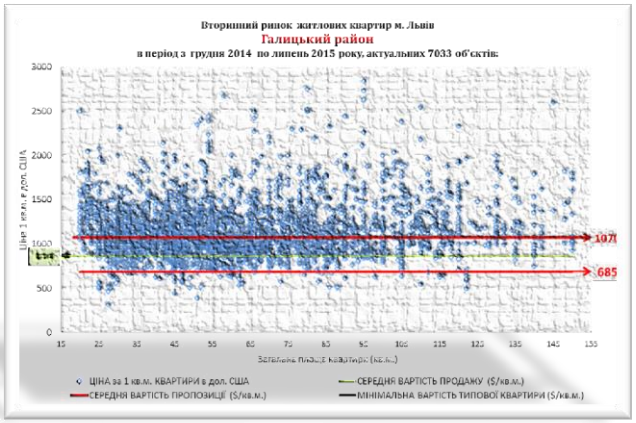
в розрізі адміністративних районів міста Львова

як мінімальної бази оподаткування,

АНАЛІЗ ПРОВЕДЕНО НА БАЗІ СИСТЕМИ МОНІТОРИНГУ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ, ЩО РОЗРОБЛЕНО ТА ВПРОВАДЖЕНО В ГРУПІ КОМПАНІЙ «ПРОФОЦІНКА» ТА КОНСАЛТИНГОВОЮ КОМПАНІЄЮ «ОСТРІВ»

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

СТАНОМ НА 01.04.2017 РОКУ





ДО ВІДОМА:

ГУ ДФС у Львівській області та

ГУ 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)

НОТАРІУСАМ:

→ з метою запобігання укладанню 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.

Фонду державного майна України

→ з метою виконання вимог Фонду державного майна України щодо впорядкування оціночної діяльності для цілей використання результатів при правочинах з нерухомістю

ЛЬВІВ 2017

ДО ВІДОМА НОТАРІУСІВ ЛЬВІВСЬКОГО МІСЬКОГО НОТАРІАЛЬНОГО ОКРУГУ

СИТУАЦІЯ, ЩО СКЛАЛАСЯ 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)

У зв'язку з непоодинокими випадками надання сторонами правочинів, що здійснюються на території Львівського міського нотаріального округу Звітів про оцінку ринкової вартості нерухомості, виконаних суб'єктами оціночної діяльності та внесених до Єдиної бази *даних звітів про оцінку для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства*, **із показниками вартості, що є завідомо недостовірними, тобто такими що не відповідають ринковому рівню цін і не можуть бути досягнені з використанням достовірних і об'єктивних ринкових показників та інструментів, в порушення Закону** *України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», Національних стандартів № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» та №2 «Оцінка нерухомого майна»*, **нотаріусам пропонується:**

→ **Аналітично-статистичні дослідження, що дозволять визначити ступінь об'єктивності даних про вартість зазначену у звіті про оцінку майна, відповідно при посвідченні правочинів не використовувати документи з недостовірними даними, що не відповідають законодавству, в тому числі відповідно до ст.ст. 5, 46, 47, 49 Закону України «Про нотаріат».**

Доводимо до Вашого відома результати аналітично-статистичних досліджень, які представлені у вигляді зрозумілих діаграм і зведеної таблиці, у розрізі адміністративно-територіального поділу м. Львів. Результати досліджень дозволять Вам з високим ступенем ймовірності визначити завідомо недостовірні дані, а саме особливо недостовірну вартість вказану у звіті про оцінку нерухомого майна, яка призводить до суттєвих необґрунтованих занижень обов'язкових до сплати податків та інших платежів, що справляються при вчиненні нотаріальних дій з нерухомістю.

Особливу увагу слід приділити звітам про оцінку вартості нерухомого майна, що виконані суб'єктами оціночної діяльності, що зареєстровані поза межами Львівської області, оскільки при одночасній наявності фактору ознаки необ'єктивних даних, що перевіряється шляхом співставлення даних зазначених в зведеній таблиці 1 та перевірки місця реєстрації суб'єкта оціночної діяльності, дає можливість уникнути використання документів, що за формальними ознаками є законними, але по факту містять дані, що не відповідають вимогам Податкового кодексу України та діючому законодавству. При наявності таких співпадінь, можливі два варіанти дій, або відмова у посвідченні правочину, або скерування наданого звіту про оцінку майна на рецензування для перевірки.

На представлених діаграмах, які є візуалізованими базами даних ринку житлових квартир, чітко видно, що дані нижче ніж визначений діапазон фізично не існують на ринку і в загальному випадку є такими, що не відповідають законодавству, відповідно, без додаткової перевірки, не можуть бути використані.

Результати по м. Львів, є частиною даних моніторингу ринку нерухомості України, що виконана групою компаній «Профоцінка» та консалтинговою фірмою «Острів» на виконання вимог Фонду державного майна України щодо впорядкування оціночної діяльності для цілей використання результатів при правочинах з нерухомістю.

АНАЛІТИЧНО-СТАТИСТИЧНІ ДОСЛІДЖЕННЯ

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

ВИСНОВОК ПРО МІНІМАЛЬНИЙ ПОКАЗНИК РИНКОВОЇ ВАРТОСТІ ОДНОГО КВАДРАТНОГО МЕТРА ЖИТЛОВОЇ КВАРТИРИ НА РИНКУ М. ЛЬВОВА В РОЗРІЗІ АДМІНІСТРАТИВНИХ РАЙОНІВ – що визначає мінімальний інтерес бюджету щодо надходжень від оподатковуваних операцій з нерухомістю під час вчинення нотаріальних дій, перевірки правильності нарахування (див. Таблицю 1).

На безоплатній основі, в порядку громадської ініціативи, ми надаємо частину результатів роботи системи моніторингу ринку нерухомості, що розроблена та впроваджена групою компаній. В даному Звіті ми поділилися з Вами механізмом, та результатами досліджень ринку нерухомості в сегменті квартир.

Основною задачею даного дослідження було відображенням реальної ситуації в даному сегменті ринку, а також 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.

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

Дані, зазначені в підсумковій таблиці № 1, є контрольними даними для перевірки сплати мінімального обсягу податку та платежів до бюджету за операціями з житловою нерухомістю, які можуть бути використані ДФС України, Міністерством юстиції України, ФДМУ, 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 1, що надана в розрізі адміністративних районів та періодів в гривнях.**

Мінімально-можлива ринкова вартість типової квартири на вторинному ринку м. Львова, *(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, наведена нижче в таблиці № 1.**

Таблиця 1

ТАБЛИЦЯ №1 МІНІМАЛЬНО-ДОПУСТИМА РИНКОВА ВАРТІСТЬ КВАРТИРИ (В РОЗРАХУНКУ ЗА 1 КВ.М.) НА РИНКУ М. ЛЬВОВА, ЯК МІНІМАЛЬНА БАЗА ОПОДАТКУВАННЯ, ЯКА ВІДОБРАЖАЄ МІНІМАЛЬНИЙ ІНТЕРЕС БЮДЖЕТУ ПРИ ОПОДАТКУВАННІ ОПЕРАЦІЙ З НЕРУХОМОСТІ (СТОВБЕЦЬ № 6)[1]

Адміністративні райони м. Львова, станом на 1-й квартал 2017р., в дол. США за 1 кв.м. квартири:

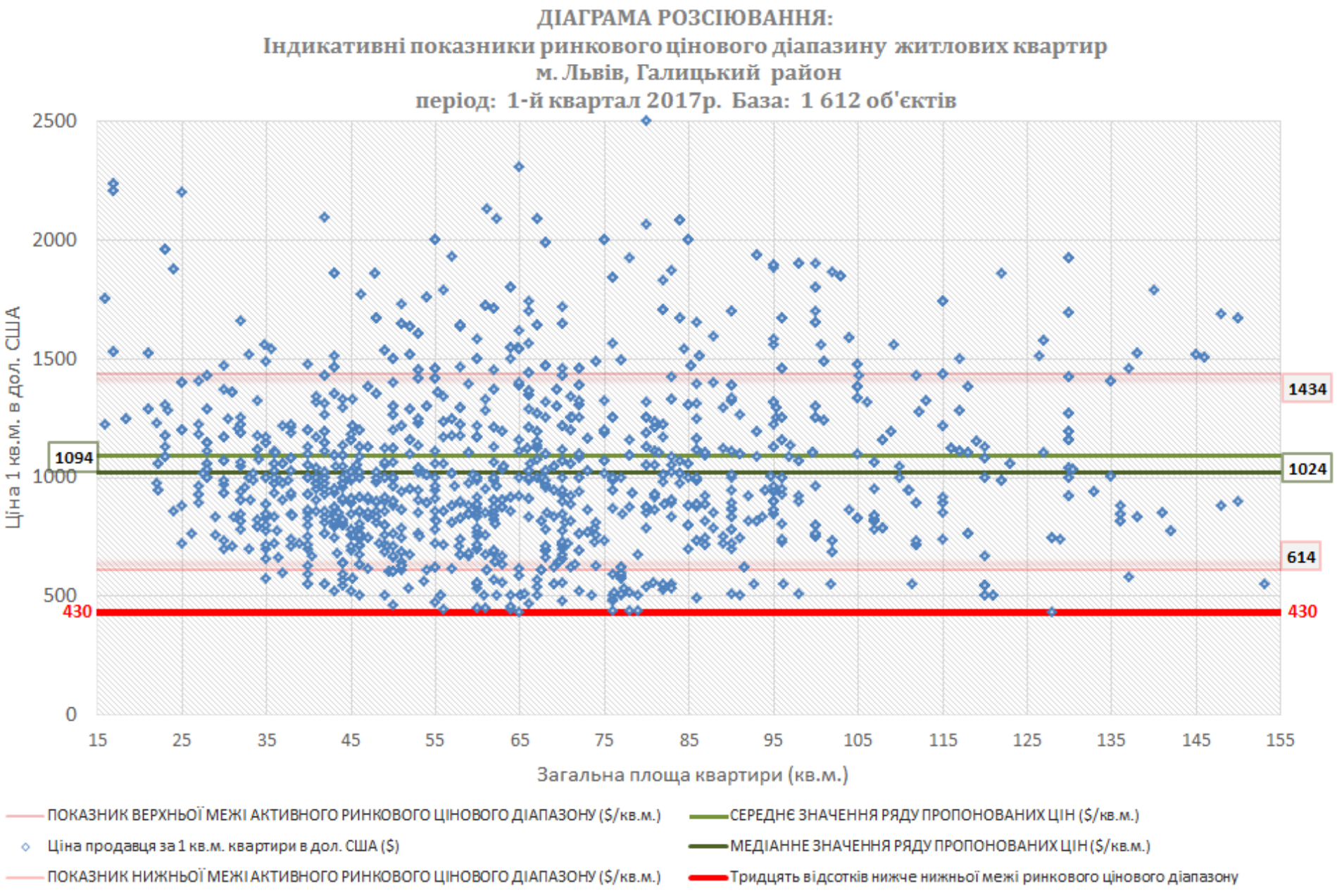
М. ЛЬВІВ:	СЕРЕДНЄ ЗНАЧЕННЯ РЯДУ ПРОПОНОВАНИХ ЦІН ($/за 1 кв.м.)	МЕДІАННЕ ЗНАЧЕННЯ РЯДУ ПРОПОНОВАНИХ ЦІН ($/за 1 кв.м.)	ПОКАЗНИК ВЕРХНЬОЇ МЕЖІ АКТИВНОГО РИНКОВОГО ЦІНОВОГО ДІАПАЗОНУ ($/за 1 кв.м.)	ПОКАЗНИК НИЖНЬОЇ МЕЖІ АКТИВНОГО РИНКОВОГО ЦІНОВОГО ДІАПАЗОНУ ($/за 1 кв.м.)	МІНІМАЛЬНО-ДОПУСТИМА РИНКОВА ВАРТІСТЬ КВАРТИРИ ($/за 1 кв.м.)
1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*
Галицький район	1 094	1 024	1 434	**614**	430
Личаківський район	959	912	1 277	**547**	383
Франківський район	843	778	1 089	**467**	327
Залізничний район	774	761	1 065	**320**	320
Шевченківський район	762	733	1 026	**308**	308
Сихівський район	719	679	951	**407**	285

Адміністративні райони м. Львова, станом на 1-й квартал 2017р., ГРН. за 1 кв.м. квартири:

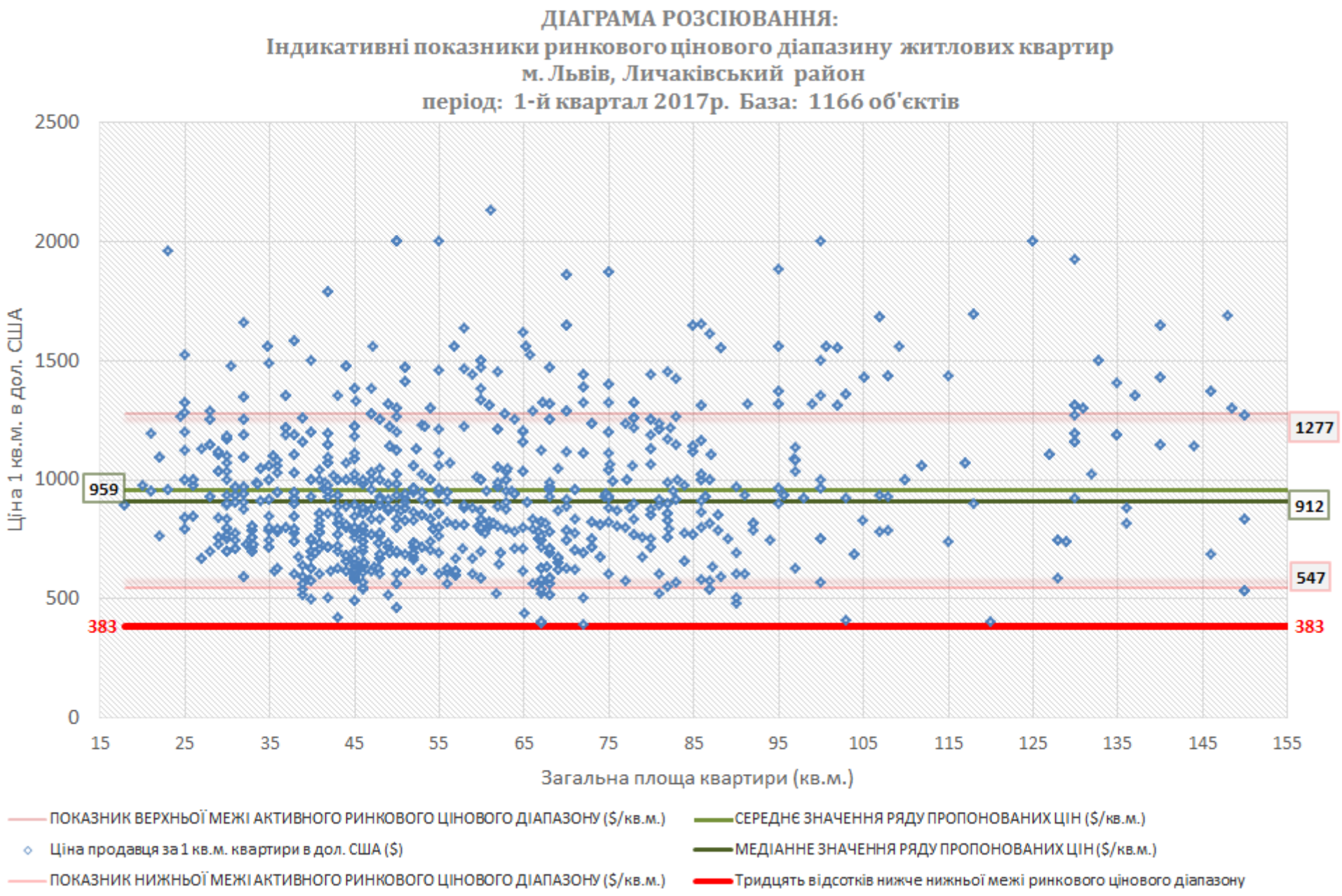
М. ЛЬВІВ:	СЕРЕДНЄ ЗНАЧЕННЯ РЯДУ ПРОПОНОВАНИХ ЦІН (грн./за 1 кв.м.)	МЕДІАННЕ ЗНАЧЕННЯ РЯДУ ПРОПОНОВАНИХ ЦІН (грн./за 1 кв.м.)	ПОКАЗНИК ВЕРХНЬОЇ МЕЖІ АКТИВНОГО РИНКОВОГО ЦІНОВОГО ДІАПАЗОНУ (грн./за 1 кв.м.)	ПОКАЗНИК НИЖНЬОЇ МЕЖІ АКТИВНОГО РИНКОВОГО ЦІНОВОГО ДІАПАЗОНУ (грн./за 1 кв.м.)	МІНІМАЛЬНО-ДОПУСТИМА РИНКОВА ВАРТІСТЬ КВАРТИРИ (грн./за 1 кв.м.)
1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*
Галицький район	29 500	27 600	38 700	**16 600**	11 600
Личаківський район	25 900	24 600	34 500	**14 800**	10 300
Франківський район	22 800	21 000	29 400	**12 600**	8 800
Залізничний район	20 900	20 500	28 800	**8 600**	8 600
Шевченківський район	20 600	19 800	27 700	**8 300**	8 300
Сихівський район	19 400	18 300	25 700	**11 000**	7 700

[1] *Для визначення загальної вартості квартири слід вартість 1 кв. м. помножити на загальну площу квартири*

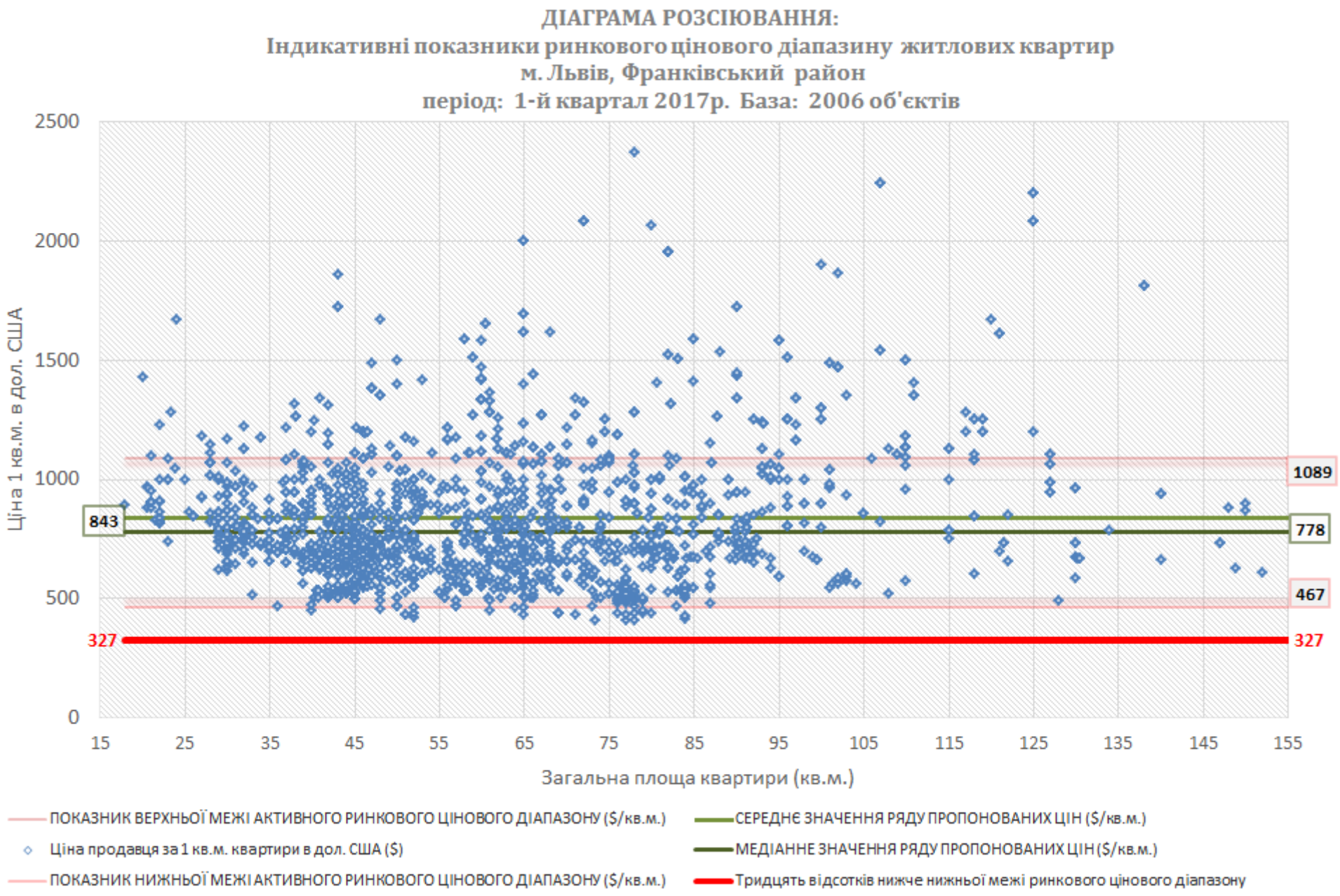
ГРАФІЧНЕ ПРЕДСТАВЛЕННЯ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ В ГАЛИЦЬКОМУ РАЙОНІ М. ЛЬВОВА ($/КВ.М.)



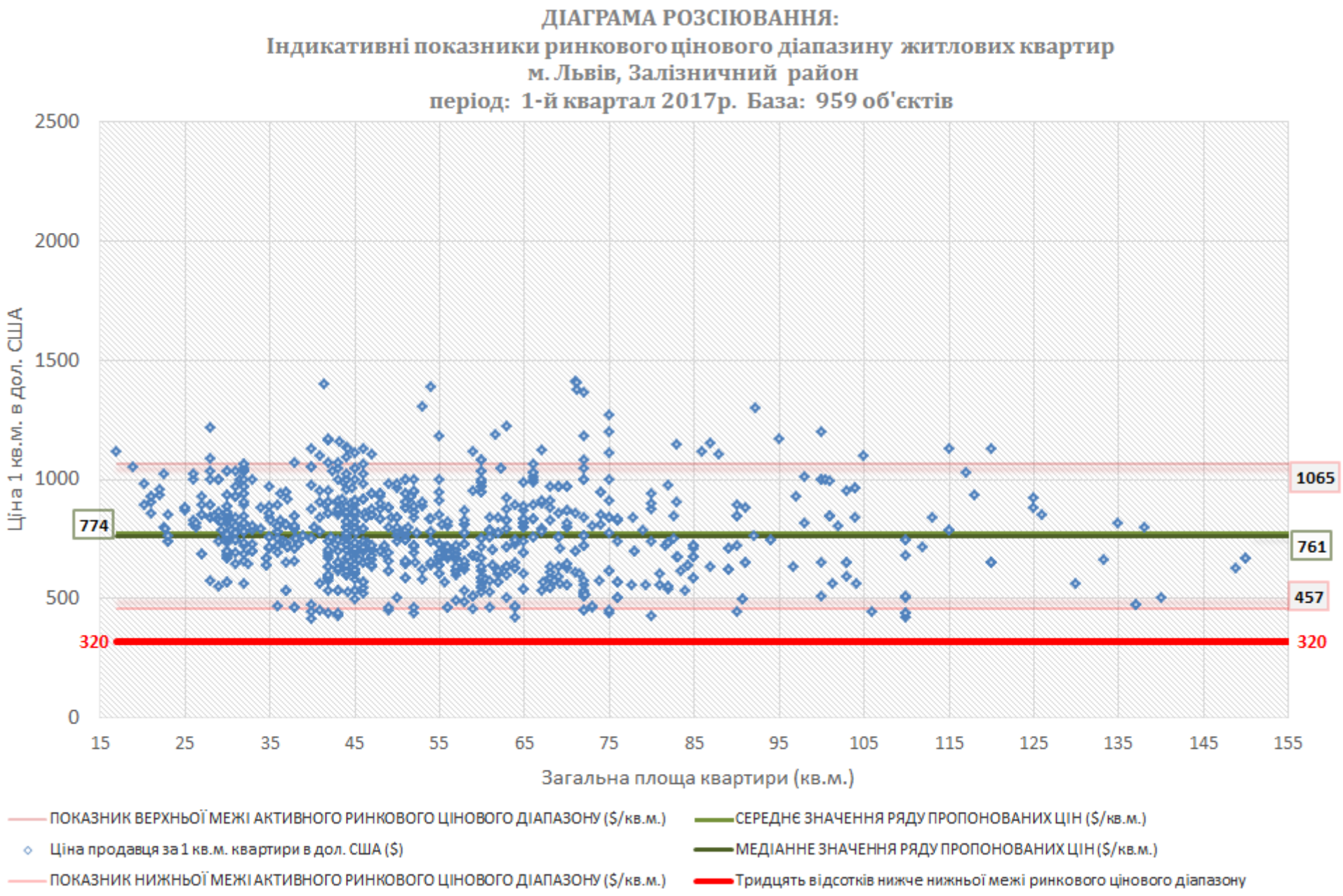
ГРАФІЧНЕ ПРЕДСТАВЛЕННЯ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ В ЛИЧАКІВСЬКОМУ РАЙОНІ М. ЛЬВОВА ($/КВ.М.)



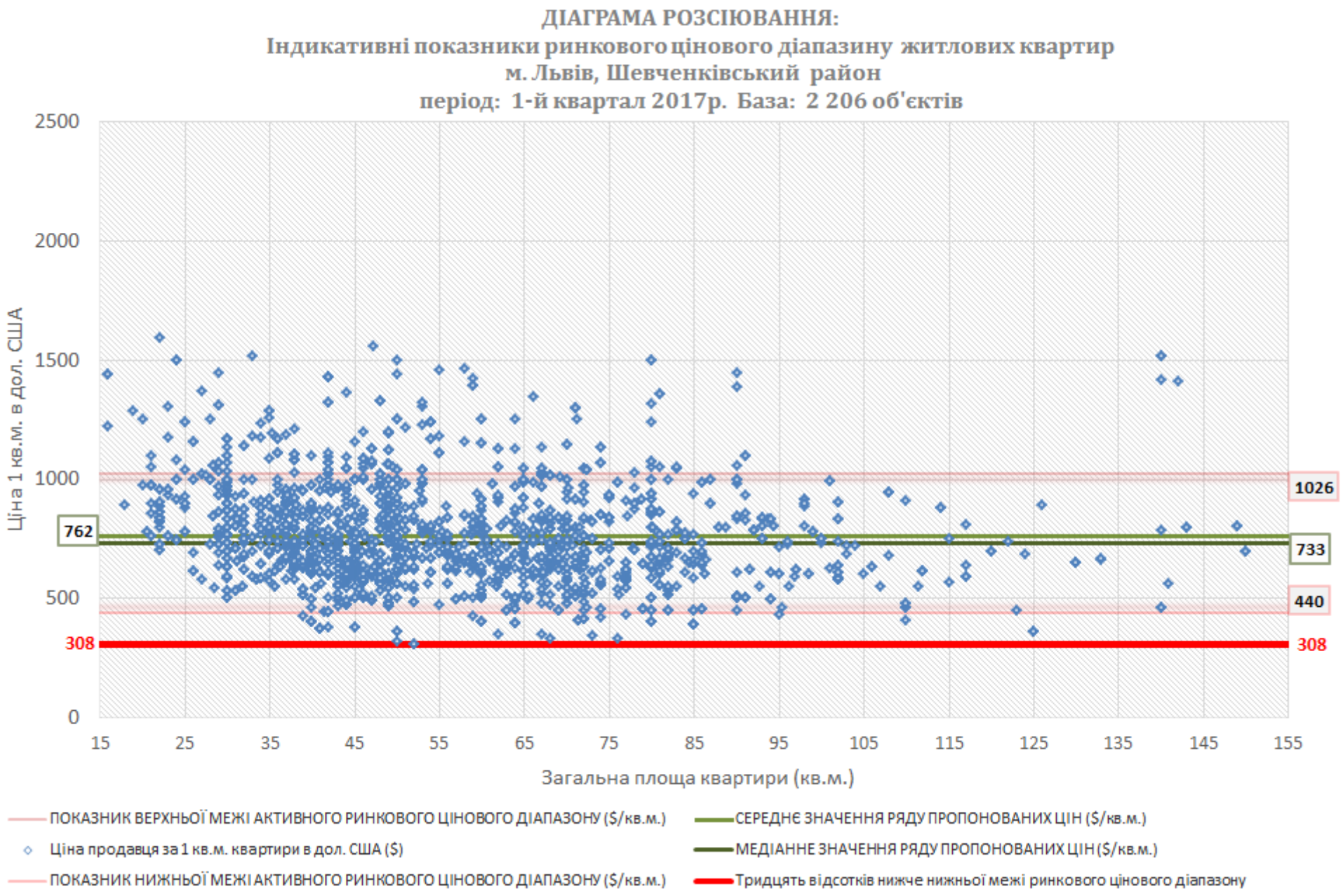
ГРАФІЧНЕ ПРЕДСТАВЛЕННЯ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ В ФРАНКІВСЬКОМУ РАЙОНІ М. ЛЬВОВА ($/КВ.М.)



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



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



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

