

Ю.П. Губар

Національний університет "Львівська політехніка"

РОЗРАХУНОК ЧАСТКИ ЗЕМЛІ В ЗАГАЛЬНІЙ ВАРТОСТІ ЄДИНОГО ОБ'ЄКТА НЕРУХОМОСТІ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ (НА ПРИКЛАДІ М. ЛЬВОВА)

© Губар Ю.П., 2013

Приведены результаты исследований расчета доли земли в общей стоимости единого объекта недвижимости во Львове. Доказано, что в населенных пунктах необходимо выделять градостроительные зоны, в пределах которых наиболее вероятно доля земли в рыночной стоимости единых объектов недвижимости сохраняет инвариантность.

The results of research calculating the proportion of the total value of land in the common property the city of Lviv. It is proved that in the settlements must be allocated city planning area within which the most probable proportion of land in the market value single of real estate retains invariant.

Постановка проблеми. Традиційна методологія оцінки нерухомості витратним підходом потребує адаптації до вимог національного ринку нерухомості. Підхід з погляду витрат є обов'язковим для оцінки будь-якого об'єкта нерухомості, і відмовитись від нього можна лише за існування об'єктивних причин. Однак на практиці цей метод інколи критикується. Відмову від застосування витратного методу мотивують тим, що фактичні витрати не відображають ринкової вартості об'єкта, тобто результати розрахунків за методикою витратного підходу значною мірою відрізняються від розрахунків методами порівняння продажів та дохідним методом.

Оптимальною сферою застосування витратного підходу до оцінки нерухомості є визначення ринкової вартості:

- нових або відносно нових будівель із незначним сукупним зносом та таких, що відповідають найкращому та найефективнішому використанню земельної ділянки;
- будівельних проектів та об'єктів спеціального призначення;
- об'єктів, з якими рідко укладаються ринкові угоди;
- об'єктів нерухомості, які не можна оцінити методами дохідного підходу.

Зв'язок із важливими науковими і практичними завданнями. Висвітлені у цій публікації питання тісно пов'язані із Земельним кодексом України, Законом України „Про оцінку земель”, Міжнародними та Національними стандартами оцінки майна. Процеси удосконалення методичних підходів з оцінки нерухомості у нашій державі надто повільні [1–4]. Основні результати, викладені у статті, дадуть змогу пришвидшити темпи і масштаби визначення ринкової вартості нерухомості для подальшого розвитку земельної та економічної реформи в Україні.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Підхід заснований на припущенні про те, що витрати на будівництво будівлі плюс витрати на придбання ділянки землі та її підготовку до будівництва дають змогу визначити вартість нерухомості [5]. Інформований покупець заплатить за освоєну земельну ділянку не більше, ніж коштує неосвоєна ділянка плюс вартість будівництва споруди. Крім того, підприємець з метою збільшення прибутку встановить таку ціну, яка компенсує

прямі і непрямі витрати, а конкуренція обмежить граничний прибуток до прийнятного рівня. Отже, коли ринок збалансований, тобто досягається рівновага попиту та пропозиції, ціни на нові споруди дорівнюватимуть витратам на виконання будівельних робіт, враховуючи прибуток, величина якого визначатиметься витратами альтернативного варіанта використання капіталу [5–8]. Однак, ці формулювання стосуються більше єдиних об'єктів нерухомості, тобто будівель, споруд і земельних ділянок. На основі вищевикладеного можна стверджувати, що розумний інвестор не заплатить за земельну ділянку суму більшу, ніж за земельну ділянку з аналогічними фізичними, економічними, містобудівними, естетичними та іншими характеристиками.

Постановка завдання. Основною метою роботи є розроблення алгоритму та аналіз результатів розрахунку частки вартості землі у ринковій вартості єдиного об'єкта нерухомості методом об'єднання кадастрових зон населеного пункту та встановлення його основних містобудівних зон.

Виклад основного матеріалу. Витратний підхід ґрунтується на методі сумування, який полягає в тому, що ринкову вартість єдиного об'єкта нерухомості можна визначити як суму вартості землі і вартості споруд за вирахуванням зносу, тобто основна модель витратного підходу має такий вигляд [5, 7, 9, 10]:

$$C_{\text{COH}} = C_e + B_{\text{oc}}, \quad (1)$$

де C_{COH} – ринкова вартість єдиного об'єкта нерухомості; C_e – вартість земельної ділянки; B_{oc} – вартість будівель і споруд за вирахуванням зносу.

Показник B_{oc} можна розбити на дві складові:

- витрати на будівництво нової будівлі і споруди з аналогічною корисністю та дохідністю;
- вартість заміщення і знос будівель та споруд.

У другому випадку модель (1) перетворюється так:

$$B_{\text{oc}} = C_{\text{COH}} - (B_H - Z_H), \quad (2)$$

де B_H – витрати на будівництво нової будівлі чи споруди (вартість заміщення); Z_H – сукупний знос будівлі чи споруди.

Але підприємець, відчужуючи на ринку нерухомість, закладає в її вартість свою величину – підприємницький прибуток (Π), який хоче отримати від угоди купівлі-продажу, і формула (2) набуде вигляду

$$B_{\text{oc}} = C_{\text{COH}} - (B_H - Z_H) - \Pi. \quad (3)$$

Алгоритм розрахунку зводиться до визначення витрат на відтворення (B_H) покращень за вирахуванням сукупного зносу (Z_H), величини підприємницького прибутку (Π), тобто ринкову вартість землі можна подати у вигляді функції:

$$C_e = f(B_H, Z_H, \Pi). \quad (4)$$

Ця модель, на нашу думку, має право на існування на початкових етапах розвитку ринку нерухомості.

На рис. 1 введено графічну модель витратного підходу.

Безпосередньо ринкову вартість земельної ділянки як найімовірнішу ціну угод можна визначити методом порівняння продажів, однак за недостатнього розвитку вторинного ринку землі реалізація цього методичного підходу ускладнюється. І тому на практиці доцільно застосовувати інший метод, який стверджує, що вартість землі входить до вартості єдиного об'єкта нерухомості (вартість землі та вартість будівель і споруд) і, отже, виникає можливість оцінити землю на основі статистичних даних за продажами нерухомості. Для того, щоб виокремити із цієї статистики потрібну інформацію, необхідно застосувати модель перенесення інформації, яка заснована на зв'язку ринкової вартості єдиного об'єкта нерухомості і вартості його земельної ділянки.

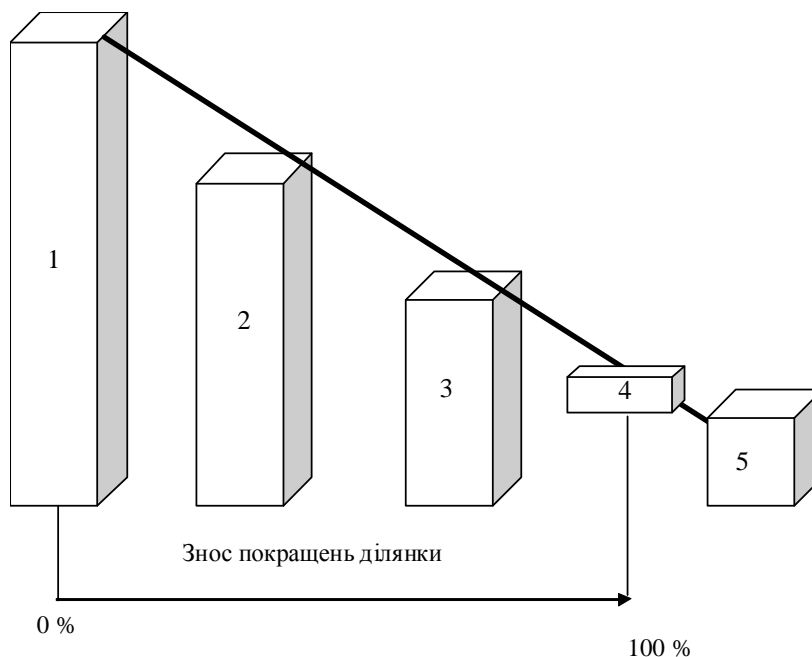


Рис. 1. Графічна модель витратного підходу:

- 1 – ринкова вартість покращень; 2 – ринкова вартість земельної ділянки;
 3 – підприємницький прибуток; 4 – витрати на знесення покращень;
 5 – вартість земельної ділянки після знесення покращень

Відповідно до витратного підходу ринкова вартість єдиного об'єкта нерухомості складається із вартості земельної ділянки і вартості покращень з урахуванням зносу, і тому формулу (1) можна записати:

$$Ц_в = Ц_{СОН} - (B_H + П), \quad (5)$$

де B_H – сумарна вартість будівництва всіх покращень земельної ділянки (вартість заміщення).

Співвідношення (5) забезпечує виділення вартості землі в загальній вартості об'єкта нерухомості. Такий підхід доволі коректний для нового будівництва, але під час оцінки землі під будівлями в забудованих мікрорайонах необхідно враховувати індивідуальний знос будівель, що ускладнює процес оцінки землі з урахуванням даних про продажі будівель.

На практиці поширений інший метод – метод розподілення, який ґрунтується на іншій моделі перенесення інформації. Як таку модель доцільно використовувати прямо пропорційну залежність між ринковими вартостями землі і єдиних об'єктів нерухомості. При цьому як коефіцієнт пропорційності (мультиплікатора) використовують величину, що характеризує найімовірнішу частку землі в загальній вартості нерухомості. Звісно, ця частка не може залишатися постійною незалежно від типу нерухомості та її місцезосташування. В основу цього методу покладено припущення, що територію населеного пункту можна поділити на кадастрові зони, в яких вартість земельних ділянок, що забудовані однотипними будівлями, мають близькі значення. Оскільки вартість будівництва аналогічних об'єктів у межах одного географічного пункту приблизно однакова, тому і вартість єдиних об'єктів нерухомості в межах цих кадастрових зон також однакова. Іншими словами, кадастрова зона – це територія, в межах якої вартість подібних об'єктів нерухомості можна вважати однаковою в межах невизначеності, що притаманна ціні нерухомості.

Процедура оцінювання ринкової вартості земельної ділянки поділяється на два етапи:

1. За статистичними даними угод визначають найімовірнішу частку вартості землі у ринковій вартості єдиного об'єкта нерухомості.
2. За ринковою вартістю єдиного об'єкта нерухомості визначають вартість землі цього об'єкта.

Однак цей метод для практичного застосування надто складний, оскільки реальні дані про угоди із землею практично відсутні, і тому розрахувати необхідні параметри ринку доволі складно. З одного боку, для того, щоб визначити ринкову вартість землі, необхідно знати найімовірнішу частку землі в ринковій вартості нерухомості, а з іншого – для того, щоб визначити цю частку, необхідно знати ринкову вартість земельної ділянки. Вирішення цієї проблеми можливе у випадку, якщо значення частки землі стійке на ширшій множині різних земель (містобудівні зони), ніж кадастрові зони.

Отже, для вирішення даної проблеми необхідно знати межі зон (територіальних, функціональних тощо), в яких отримані мультиплікатори можна вважати незмінними (інваріантними). Для цього ми дослідили розподіл вартості нерухомості у Львові. Основні висновки, а також розраховані мультиплікатори можна використовувати для інших населених пунктів, оскільки основні містобудівні правила і нормативи однакові для всіх населених пунктів України.

Відповідно до прийнятої моделі ринкова вартість земельної ділянки становить частку в ринковій вартості єдиного об'єкта нерухомості, і тому можна записати:

$$C_e = \mu \cdot C_{\text{СОН}}, \quad (6)$$

де μ – найімовірніша частка вартості земельної ділянки у вартості єдиного об'єкта нерухомості.

Оскільки даних про продажі землі недостатньо, сформулювати репрезентативну вибірку для визначення мультиплікатора прямим методом надскладно, тому вирішити проблему можна через ринкову вартість єдиного об'єкта нерухомості та вартості заміщення (5). Об'єднуючи формули (5) і (6) для розрахунку вартості землі, можна записати вираз для найімовірнішої частки землі в ринковій вартості єдиного об'єкта нерухомості:

$$\mu = \frac{C_{\text{СОН}} - B_{\text{Буд}}}{C_{\text{СОН}}}, \quad (7)$$

де $B_{\text{Буд}}$ – вартість будівництва, що містить вартість заміщення та підприємницький прибуток.

Для дослідження ми використали матеріали грошової оцінки земель міста Львова від 18.06.2009 року та матеріали баз даних агентств нерухомості. Відповідно до прийнятої структури територію міста поділено на 75 кадастрових зон, у межах яких ціни на однакові об'єкти нерухомості можна вважати однаковими (різниця статистично незначна).

Як показали дослідження, коефіцієнти μ у різних зонах доволі сильно відрізняються. Наприклад, для дев'ятиповерхових будівель у кадастровій зоні 2 (найпрестижніший район міста) коефіцієнт $\mu = 0,537$, а в зоні 67 для аналогічних будівель $\mu = 0,022$. При цьому вартість землі житлової забудови залежно від місцезорозташування знаходиться в межах від 400 грн. до 2000 грн. за квадратний метр.

Аналіз даних показує, що вартість одного квадратного метра землі під багатоповерховими будівлями більша, ніж вартість землі під садибною забудовою, і тому стверджувати про можливість інваріантності частки землі в загальній вартості об'єкта нерухомості в межах міста не коректно.

Використання для оцінки землі значень найімовірнішої частки її вартості в ринковій вартості єдиного об'єкта нерухомості, які отримані за середніми даними в масштабі міста, призведе до недопустимих похибок. Зовсім інша ситуація виникає при оцінюванні таких коефіцієнтів в містобудівних зонах, однотипних за щільністю та типом забудови.

На рис. 2 наведено схему кадастрових і отриманих містобудівних зон м. Львова залежно від найімовірнішої частки вартості земельної ділянки у вартості єдиного об'єкта нерухомості.

Виконаний аналіз показав, що 75 кадастрових зон можна об'єднати в 6 містобудівних зон, в межах яких розходження значень мультиплікаторів можна вважати незначними. Ці території об'єднують зони, які можуть бути достатньо віддаленими одна від однієї, але є подібними з погляду містобудівних чинників. Виконані у м. Львові дослідження дозволили виділити такі містобудівні зони (МЗ), у межах яких коефіцієнт μ має варіацію, що не перевищує 10 %:

1. Містобудівна зона 1 (кадастрові зони №№ 2, 3, 11, 18). Політичний і культурний та історичний центр міста – $\mu = 0,5 \div 0,6$.

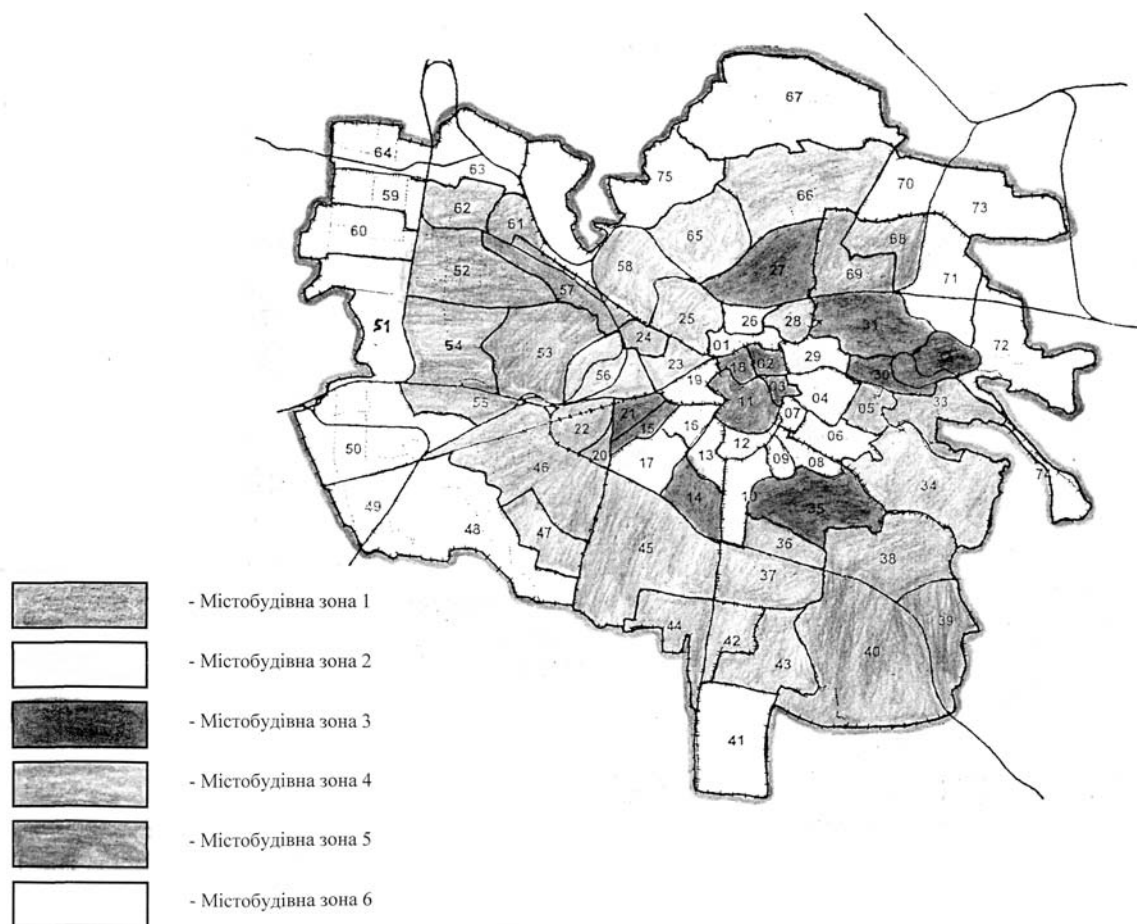


Рис. 2. Схема кадастрових і містобудівних зон м. Львова залежно від найімовірнішої частки вартості земельної ділянки у вартості єдиного об'єкта нерухомості

2. Містобудівна зона 2 (кадастрові зони №№ 1, 4, 6–10, 12, 13, 16, 17, 19, 26, 29). Території, які примикають до історичного центру, з високою щільністю комерційної забудови (магазини, готелі, офіси тощо) – $\mu = 0,4 \div 0,5$.

3. Містобудівна зона 3 (кадастрові зони №№ 14, 15, 21, 27, 30, 31, 32, 35). Центри адміністративних районів міста (локальні центри міста) – $\mu = 0,35 \div 0,4$.

4. Містобудівна зона 4 (кадастрові зони №№ 5, 20, 22, 23, 25, 28, 34, 36, 42, 43, 45–47, 56, 58, 65, 66). Спальні райони міста – $\mu = 0,3 \div 0,35$.

5. Містобудівна зона 5 (кадастрові зони №№ 24, 33, 37–40, 44, 52–55, 57, 61, 62, 68, 69). Промислові райони міста – $\mu = 0,2 \div 0,3$.

6. Містобудівна зона 6. Периферійні райони міста – $\mu < 0,2$.

Отже, спостерігається обмежена інваріантність коефіцієнта μ , який відображає найімовірнішу частку вартості землі в ринковій вартості об'єкта нерухомості. Виконані дослідження та отримані результати з достатнім ступенем точності можна застосовувати для всіх населених пунктів України.

Висновки. Отже, можна зробити такі висновки:

1. Безпосереднє використання для оцінки землі методів витратного підходу в традиційному вигляді ускладнено у зв'язку із відсутністю прямої статистики щодо угод із землею.

2. Оскільки ринкова вартість єдиного об'єкта нерухомості складається із вартості землі і вартості заміщення (з урахуванням підприємницького прибутку) виникає можливість виділити вартість землі із статистичних цін угод із єдиними об'єктами нерухомості.

3. Виконані аналізи показали, що у населеному пункті необхідно виділяти містобудівні зони, в межах яких найімовірніша частка землі у ринковій вартості єдиних об'єктів нерухомості зберігає інваріантність.

4. Описаний метод визначення часток за даними ринку єдиних об'єктів нерухомості можна застосувати лише для оцінки земельних ділянок у районах з типовою забудовою. Для нестандартних забудов необхідно коригувати коефіцієнти.

5. Враховуючи типовість забудови у м. Львові, отримані мультиплікатори з достатнім ступенем точності можна застосовувати для більшості населених пунктів України.

1. Міжнародні стандарти оцінки МСО-1. Ринкова вартість як база оцінки. Міжнародний комітет зі стандартів оцінки майна (IVSC), 2006р. 2. Міжнародні стандарти оцінки. Загальні поняття і принципи оцінки. – Міжнародний комітет зі стандартів оцінки майна (IVSC), 2006р. 3. Національний стандарт №1 “Загальні засади оцінки майна і майнових прав”, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 р. № 1440. 4. Національний стандарт № 2 “Оцінка нерухомого майна”, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 р. № 1442. 5. Харрисон Г.С. Оценка недвижимости: учеб. пособие. Пер. с англ. – М.: РИО Мособлунпрполиграфиздата, 1994. – 231 с. 6. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні: підручник / Ю.Ф. Дехтяренко, М.Г. Лихогруд, Ю.М. Манцевич, Ю.М. Палеха. – К.: Профі, 2002. – 256 с. 7. Драпіковський О. Практикум з оцінки міських земель / О. Драпіковський, І. Іванова. – К.: „Українська академія державного управління”, 1998. – 113 с. 8. Перович Л.М. Оцінка нерухомості: навчальний посібник / Л.М. Перович, Ю.П. Губар. – Львів: Нац. ун-т „Львівська політехніка”, 2010. – 296 с. 9. Организация оценки и налогообложения недвижимости / Под ред. Джозефа К. Эккерта. – М.: Российское общество оценщиков, Академия оценки, Стар Интер, 1997. – Т. 1. – 382 с. – Т. 2 – 442 с. 10. Организация оценки недвижимости / Под общ. ред. Дж. К. Эккерта. – М.: РОО, 1999. – 325 с.