

МЕТОДИКА ПРОВЕДЕННЯ МАСОВОЇ ТАКСАЦІЇ НЕРУХОМОСТЕЙ У ПОЛЬЩІ

Ян Курий, д. інж. н., науковий дослідник Інституту просторового управління та географії, Вармінсько-Мазурський університет у Ольштині, м. Ольштин, Польща

Адам Доскоч, Вармінсько-Мазурський університет у Ольштині, м. Ольштин, Польща

Термін „вартість нерухомості” має різне значення. Може означати квоту, за яку нерухомість можна продати (ринкова вартість), може означати будівельні витрати (вартість творення) чи потенційний прибуток з нерухомості (прибуткова вартість). Чимраз частіше інвестори і девелопери підіймають свої рішення базуючись на знанні вартості нерухомостей (інвестиційної вартості). Більшість цілей, для яких вимагається знання вартості нерухомостей впливає з чинних у Польщі положень законів, які стосуються господарювання і управління нерухомостями.

Одним з родів вартості являється також „кадастрова вартість” визначена у процесі масової таксації. Ця вартість була введена у Польщі положеннями закону від 21 серпня 1997 року про господарювання нерухомостями (*Закон про ГН 1997*) з метою:

- визначити підстави податку від нерухомостей базуючись на їхній вартості;
- визначити вартості нерухомостей, які є власністю держави і територіальних самоуправ ; у виняткових випадках урегульованих окремими положеннями;
- формальних чинностей, для яких необхідна інформація про вартості нерухомостей.

Вагомою метою визначення кадастрової вартості є реформа польської системи податків від нерухомостей і доведення до уніфікації з рішеннями, які у цьому обсязі обов'язують в державах Європейського Союзу.

Знання цієї вартості і її просторове розташування дозволить також: творити економні передумови просторового господарювання у обсязі: підіймання влучних планувальних і адміністративних рішень, творення напрямів розвитку просторів і інвестування у них, та удосконалить процес доступу до інформації про вартість земель.

За попередніми оцінками Міністерства фінансів ця вартість має бути визначеною для 45 мільйона нерухомостей, у цьому: 28 млн. земельних ділянок, 4 млн. житлових будинків, 11 млн. житлових приміщень.

Юридична процедура проведення масової таксації у Польщі. З огляду на відсутність однозначної правової дефініції масову таксацію нерухомостей можна визначити користаючись досвідом інших держав, де вона вже введена, як сукупність технічно-організаційних чинностей і обчислювальних процедур, що ведуть до визначення і реєстрації кадастрової вартості нерухомостей.

Масова таксація вимагає оцінки вартостей на визначену дату, великої кількості нерухомостей та проведення ряду просторових аналіз на великих числових зборах даних, які ідентифікують і описують нерухомості та ринок нерухомостей, користаючи зі стандартних методологій, однакових категорій даних і тестування статистичного моделювання.

Ефективність її проведення залежатиме в головному від доступу до повних, відповідної якості, вірогідних та актуальних даних і організації системи моніторингу ринку. Далі залежатиме від розробки процедур та простих економетричних методів для визначення стабільної в часі вартості нерухомостей.

У Польщі термін початку і завершення масової індексації та джерела її фінансування устанowitz окремий закон. До сих пір такого закону не схвалено. З цього приводу дотепер масова таксація у нашій державі ще не проведена. Правову процедуру проведення у Польщі цієї процедури і визначення кадастрової вартості, за законом про господарювання нерухомостями зображує рисунок 1.



Рисунок 1. Правова процедура масової таксації нерухомостей (Зьрубек Р., Зьрубек С., Курий Й., 2006).

Визначення кадастрової вартості земель відбувається відокремленням на території даної гміни таксаційних зон і обрахунком репрезентативних нерухомостей, які становлять основу для визначення одиничних вартостей землі у зонах. Таксаційні зони і одиничні вартості землі наносяться на таксаційні карти, опрацьовані за кадастровою картою (*Вказівки проведення Загальної Таксації Нерухомостей, 2002*).

З метою визначення кадастрової вартості землі, визначається відокремленим зонам, з огляду на подібні фактори, які діють на ринкову вартість, одиничні вартості простору землі, що знаходиться у цих зонах і зображується їх у реєстрі цих зон, які є невід'ємною частиною таксаційних карт. При визначенні кадастрової вартості складових частин землі визначається одиничні вартості простору цих складових частин у групах,

враховуючи їх розташування та різниці, які виступають між ними. Так визначені одиничні вартості зображується в таксаційних таблицях.

Кадастрову вартість нерухомостей визначається на основі оцінки репрезентативних нерухомостей для поодиноких родів нерухомостей. При визначенні вартості репрезентативних нерухомостей вживається способи характерні для поодиноких таксацій нерухомостей. Оскільки репрезентативні нерухомості були предметом обороту на ринку, тоді їх вартість визначається за цінами трансакцій.

Як вже сказано, визначення кадастрової вартості нерухомостей вимагає врахування різниць, які виступають між окремими нерухомостями тому, що ця вартість, за концепцією, повинна бути наближеною до ринкової вартості.

Після визначення вартості кадастрових нерухомостей орган, який веде кадастр нерухомостей підймає рішення про їх запис у кадастрі нерухомостей. Від дати запису вони набувають юридичну силу урядових даних.

Таксаційні зони та критерії їх відокремлення. Закон про господарювання нерухомостями не визначає таксаційних зон, лише встановляє, що слід їх творити з врахуванням подібних факторів, які впливають на ринкову вартість та слід їх відокремити у такий спосіб, щоб одинична вартість простору землі була однаковою.

Під час проведених у Польщі дослідницьких і початкових праць постали різні концепції визначання таксаційних зон. На підставі перегляду літератури можна назвати основний принцип творення таксаційних зон. У її основах знаходяться прогнози розподілу таксаційної цінності земель та аналіз інформацій отримуваних з моніторингу ринку нерухомостей. Вона передбачує, що таксаційна зона ототожнюється з безперервним простором землі обмеженим кордонами (правовими чи адміністративними), якому характерна подібна цінність. Простір відокремлюваний для потреб творення таксаційної моделі і визначення одиничних вартостей з огляду на подібні фактори, що мають вплив, у прийнятому проміжку часу, на вартість землі. Випрацювана спільно, незалежними колективами експертів, методика

відокремлювання таксаційних зон знайшла віддзеркалення у виконавчих законах і технічних вказівках стосовно введення масової таксації нерухомостей.

Таксаційна зона це безперервний простір землі вписаний у таксаційну карту, відокремлений з огляду на функцію визначену місцевим планом просторового використання і з огляду на подібність факторів, що мають вплив на її вартість (*Постанова у справі ЗТН 2005*).

Із наведеної дефініції видно, що у даній зоні можуть знаходитися нерухомості за подібним способом користування з них. Зона може бути утворена також з огляду на однорідний спосіб освоєння, для одного роду нерухомостей з однорідним рівнем цін (зона промислу, зона житлового району і т.п.). Простір цей визначається після аналізу таксаційних цін земель і факторів, які впливають на їх рівень. Незалежно від головних критеріїв існує можливість потреби встановити окрему таксаційну зону земель з огляду на екологічні умови, такі як: забруднення атмосфери, вод, землі, інтенсивність галасу (напр. аеропорт, автомагістраль), геотехнічні та геологічні.

Поки що не вказано однорідних принципів відносно числа відокремлюваних зон і їх меж. Рекомендується при їх творенню врахувати перевірені матеріали з моніторингу місцевого ринку, вагомість впливу факторів, які творять ціну на вартість, функцію у місцевому плані, розташування та інші характерні дані. Як показує Целлмер (*Целлмер 1999*), у більших місцевостях, теоретично кожен район та квартал може бути окремим місцевим ринком, на якому ціну формулює фактор розташування.

У малих місцевостях, які становлять один цілісний ринок, також можна спостерегти певні простори, які різняться під оглядом цін та факторів, що їх формулюють.

Число творених зон залежне в головному від величини простору, тобто місцевого ринку, його просторової структури та диференціації цін. У зв'язку з цим, рекомендується прийняти, як критерії поділу, такі фактори:

переважаючу функцію у місцевому плані просторового використання, переважаючий тип і характер забудови, відстань від центру, рівень цін (у прийнятих проділах цін), місцеві ознаки (напр. наявність озера, промислових заводів і т.п.). На основі поданих критеріїв можна показати чотири варіанти поділу простору на таксаційні зони (*Целлмер 1999*):

I варіант – що враховує лише відстань від центру (4 зони);

II варіант – що враховує додатково призначення і сусідство (8 зон);

III варіант – що враховує вище вказані фактори та різниці у цінах (18 зон);

IV варіант – детальний поділ на 33 зони.

Підсумовуючи, слід сказати, що більше число зон краще віддає характеристику вартості і цін земель, але разом із їх збільшенням зменшується чисельність інформацій про ціни, у кожній з відокремлених зон. Адже, кількість зон не повинна бути надто велика, хіба, що існує обґрунтована потреба їх відокремлення. Із вищенаведеного виникає, що при розподілі простору на цінові зони, слід знайти оптимальну кількість зон, яка водночас враховувала б специфіку даного ринку і дозволила б висновувати використовуючи дані про ціни нерухомостей. Як показують результати ведених досліджень, для міста середньої величини (приблизно 30 тисяч жителів) оптимальним є поділ на 3-5 зон (*Целлмер 1999*). Межами цінових зон винні бути тривалі, постійні, теренові предмети, як напр.: дороги, залізничні шляхи, лінії які розділяють різні функції та природні межі, як: ріки, озера і т.п.

Пропозиція визначення репрезентативних нерухомостей. Кадастрову вартість земель визначається за одиничною вартістю земель у відокремлених таксаційних зонах, яка визначена на базі репрезентативних нерухомостей. А одиничну вартість у зоні визначається через оцінку ринкової вартості репрезентативних нерухомостей, або на основі таксаційних цін таких нерухомостей, оскільки були предметом ринкового обороту.

З вищевказаного виникає, що щоб правильно відбувалася процедура масової таксації нерухомостей, заходить потреба назвати дефініцію

репрезентативної нерухомості і розробки методики її вибору у даній таксаційній зоні.

Введений у законі термін репрезентативності для потреб загальної таксації нерухомостей це проблема важка у реалізації, тому що важко є знайти простий, зрозумілий та легкий для презентації алгоритм вибору цих нерухомостей та на їх основі визначити одиничні вартості у зонах.

Як статистичне поняття, термін репрезентативності пов'язаний з випадковою пробою, тобто випадково відібраною репрезентацією певного збору елементів диференційованих за певними кількісними або якісними ознаками, про властивості якого висновується на основі дослідження лише цієї репрезентації. Поняття репрезентативності можна розважити у трьох аспектах:

- у першому, коли наявні всі потрібні вартості змінної чи змінних, тоді можна сказати про типологічну репрезентативність, тому що всі вартості певної змінної, яку диференціюють досліджувану збірність об'єктів є в ній репрезентовані без огляду на чисельність з якою виступають;
- в другому, коли розклад потрібних змінних в репрезентативній пробі відповідає розкладові цих змінних у загальній збірності, яку вона репрезентує;
- у третьому, коли в репрезентативній пробі залежностям, які виступають між змінними, відповідають аналогічні залежності у загальній збірності.

В рамках ведених дослідницьких і початкових праць сформульовано такі дефініції репрезентативної нерухомості:

- нерухомість, яка посідає ознаки та середні параметри цих ознак у даній таксаційній зоні. Параметри цих ознак визначається статистичними способами (*Вказівки проведення ЗТН, 2002*);
- зразковий таксаційний об'єкт, який посідає характерні ознаки для даного роду нерухомостей у відокремленій зоні, і який виникає з ринкового моніторингу цієї зони (*Белявни та ін., 1998*);

- найбільш типові нерухомості, яких можна виділити у даному просторі – таксаційній зоні, водночас приймаючи критерій однорідності ознак, які формулюють ціну, і критерій чисельності наявності нерухомостей з такими самими параметрами ознак, у даній зоні (Курий, 2007).

Прийняття однакових принципів творення дефініції цього поняття дуже важливе, тому що на основі репрезентативних нерухомостей встановлені будуть одиничні вартості землі у таксаційних зонах, а на їх основі кадастрові вартості земельних нерухомостей.

На основі наведених дефініцій можна вказати на два способи вибору репрезентативних нерухомостей.

Перший полягає у виборі дійсного об'єкта у даній зоні, так званого „об'єкта зразка”, для якого визначена вже одинична вартість. Вартості інших нерухомостей розташованих у зоні визначається шляхом порівняння кожної нерухомості до „зразка” і коригування його одиничної вартості з огляду на різниці, які виступають у параметрах ознак, що описують дану нерухомість і „зразок”.

Другий спосіб, рекомендований автором (Курий, 2007), полягає у визначенні зразкової нерухомості у зоні так званого „зразкового об'єкта”, який може, але не мусить відповідати дійсній нерухомості, критеріями його формулювання є найчастіше наявні у даній зоні вартості параметрів характерних ознак нерухомостей, що впливають на вартість. У випадку коли „зразок” буде споруджений на дійсних нерухомостях, які наявні у даній зоні, одиничну вартість визначається на основі операційних цін, або оцінки вартостей цих нерухомостей (відсутність продажі). У такому випадку спрацьовують методи підготовлені для поодиноких таксацій. Ця процедура зображена на рисунку 2.

Інформаційні проблеми проведення таксації нерухомостей. Введення у Польщі процедури масової таксації це складний процес, зокрема коли має це місце перший раз в умовах творення ринкового господарства і відсутності

однорідної, зв'язної системи, яка дозволяє отримувати дані про нерухомості і ринок.

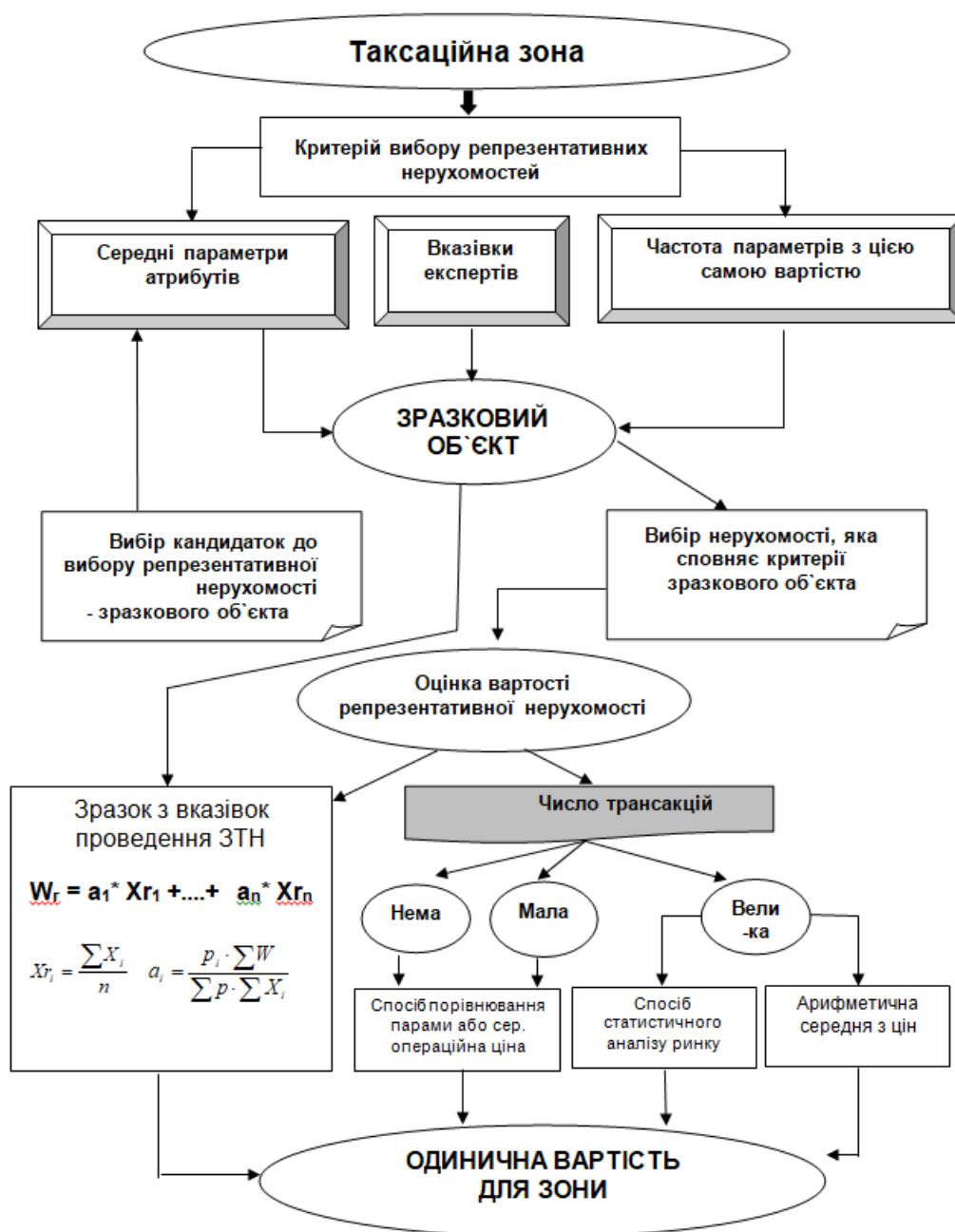


Рисунок 2. Пропозиції вибору репрезентативної нерухомості разом з технічною процедурою вказаною у вказівках проведення ЗТН (Курий, 2007)

Введення методики масової таксації нерухомостей у нашій державі повинно наступити після проведення аналіз ринку нерухомостей, щоб

випрацювати відповідну процедуру для цього методу таксації. Слід уникати копіювання готових рішень інших держав, зате, беручи приклад з них, потрібно випрацювати свої процедури, які були б згідні зі стандартами Європейського Союзу.

Треба однак пам'ятати, що якість результатів залежна не лише від можливості доступу до відповідних даних, але також від застосування методів математичного моделювання масової таксації, які дають можливість проведення просторових аналіз на чисельно великих зборах даних для різних стадій розвитку ринку нерухомостей (тобто для малої кількості трансакцій, чи для просторів, на яких не реєстровано трансакцій нерухомостей).

Література.

1. CELLMER R. 1999. *Zasady i metody analizy elementów składowych rynku nieruchomości*. Materiały Edukacyjne. Seria Nieruchomości 4/1999. Wyd. EDUCATERRA, Olsztyn.
2. CELLMER R., KURYJ J., 2011. *Określenie stref o podobnej cennosci gruntów z wykorzystaniem metod geostatystycznych*. Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości, Wyd. TNN, 7-19, Olsztyn
3. KURYJ J. 2007. *Metodyka wyceny masowej nieruchomości na bazie aktualnych przepisów prawnych*. "Wycena" Nr 4 (81), 50-58, Wyd. EDUCATERRA Sp. z o.o. Olsztyn.
4. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 29 czerwca 2005 r. w sprawie powszechnej taksacji nieruchomości. Dz.U. Nr 131 z 2005 r., poz. 1092. (Rozporządzenia w sprawie PTN. 2005).
5. *Wytyczne przeprowadzenia powszechnej taksacji nieruchomości*. 2002. Przegląd Geodezyjny nr 2. Wyd. SIGMA. Warszawa; (Wytyczne przeprowadzenia PTN)
6. Ustawa z dn. 21 sierpnia 1997 r o gospodarce nieruchomościami. Tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 344r..
7. ŻRÓBEK S., ŻRÓBEK R., KURYJ J. 2012. *Gospodarka nieruchomościami z komentarzem do wybranych procedur*. Wyd. Gall. Katowice.