ВСЕУКРАЇНСЬКЕ ОБ'ЄДНАННЯ «ГРОМАДСЬКА ОРГАНІЗАЦІЯ
«УКРАЇНСЬКЕ ТОВАРИСТВО ОЦІНЮВАЧІВ»

ВІСНИК ОЦІНКИ

НАУКОВО-ПРАКТИЧНИЙ ЖУРНАЛ

Заснований у квітні 1996 року

№ 2 (55) квітень-червень 2019

КИЇВ

Редакційна рада

Головний редактор	Драпіковський О.І.
Відповідальний секретар	Крижановська Т.В.
Члени редакційної ради	Воронін В.О., доктор технічних наук, професор Галасюк В.В., кандидат економічних наук Заяць В.М., доктор економічних наук Кірічек Ю.О., доктор технічних наук, професор Коваль О.В., кандидат економічних наук Маркус Я.І., кандидат технічних наук Огаджанян А.Б. Розенфельд О.І., доктор економічних наук, професор Сімонова Л.М., кандидат технічних наук Шалаєв В.М. Якубовський В.В., доктор технічних наук, професор

Адреса	01133, Київ, вул. Генерала Алмазова, 18/7, офіс 209 e-mail: assetuto@i.kiev.ua
Сайт видання	http: //www.uto.com.ua
Свідоцтво про Державну реєстрацію	друкованого засобу масової інформації – серія КВ №1937 – видане міністерством України у справах преси та інформації 24 квітня 1996 року.
Заснований	квітень 1996 року
Засновник та видавець	Всеукраїнська громадська організація «Українське товариство оцінювачів» Виходить 4 рази на рік
Мова видання	українська та російська

Редакція може не поділяти думку авторів

© **ВІСНИК ОЦІНКИ**

ЗМІСТ

ПРОБЛЕМНІ ПИТАННЯ ОЦІНКИ МАЙНА ТА МАЙНОВИХ ПРАВ

Драпиковский А. И., Иванова И. Б.
УСТОЙЧИВОЕ РАЗВИТИЕ И ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА 4

Зозуля О. В.
ОЦІНКА КОМЕРЦІЙНОЇ ТА ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ З УРАХУВАННЯМ НАЯВНИХ СИСТЕМ ЕНГЕРГОЕФЕКТИВНОСТІ 10

Гумен В. В.
ЗАЛЕЖНІСТЬ ВИДУ ВАРТОСТІ ТА СПОСОБУ ЇЇ ОБЧИСЛЕННЯ ВІД ТОЧКИ ЗОРУ НА ВИГОДИ ВІД ОБ'ЄКТУ ОЦІНКИ 15

ОЦІНЮВАННЯ ОБ'ЄКТІВ КУЛЬТУРНОЇ СПАДЩИНИ

Габрель М., Лисяк Н., Шиленко В., Герич О.
ЦІННІСТЬ ОБ'ЄКТА КУЛЬТУРНОЇ СПАДЩИНИ У ВИЗНАЧЕННІ ЙОГО РИНКОВОЇ ВАРТОСТІ (приклади з практики Львова) 19

Грьогер Лідія
РИНОК ІСТОРИЧНОЇ НЕРУХОМОСТІ ПОЛЬЩІ: ПРОБЛЕМИ ОЦІНКИ 31

Юреня С.П.
ПРОСПЕКТ НЕЗАВИСИМОСТИ: СТАТУС ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОЙ ЦЕННОСТИ И РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ 43

Шабека В.Л., Игнаткович Г.Н.
КУЛЬТУРНЫЕ ЦЕННОСТИ И ИСТОРИЧЕСКИЕ ОБЪЕКТЫ. ПРАКТИКА ОЦЕНКИ ИХ СТОИМОСТИ В УСЛОВИЯХ БЕЛАРУСИ 48

МЕТОДИ ТА ПРАКТИКА ОЦІНЮВАННЯ

Петенко С.А.
ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЭКОНОМИЧЕСКОГО МЕТОДА РАСЧЕТА СТОИМОСТИ УЛУЧШЕННЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ В СООТВЕТСТВИИ С МСФО № 16 «ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА» 53

Миленко И.В.
ПРАКТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ОЦЕНКИ ВНОВЬ ВЫЯВЛЕННЫХ ПАМЯТНИКОВ АРХИТЕКТУРЫ С ЦЕЛЬЮ ПЕРЕДАЧИ В АРЕНДУ 59

Гохберг І.І.
ПРОБЛЕМИ ВИЗНАЧЕННЯ РИНКОВОЇ ВАРТОСТІ РУХОМОГО МАЙНА В ОЦІНЦІ МАЙНОВИХ КОМПЛЕКСІВ 65

ОГЛЯД ПОДІЙ

Бордиловская А. И.
СИСТЕМА ПОВЫШЕНИЯ КВАЛИФИКАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ 69

УСТОЙЧИВОЕ РАЗВИТИЕ И ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Александр Драпиковский, Ирина Иванова,
Центр организации и экономики городского землепользования

Аннотация. В статье рассматриваются вопросы имплементации принципов устойчивого развития в предметную область оценки недвижимого имущества.

Ключевые слова: *устойчивое развитие, материально-пространственная среда жизнедеятельности, стоимость как социокультурное явление*

Постановка проблемы

Обеспечение устойчивого развития человечества – наиболее значимая проблема, стоящая перед мировым сообществом, объединившая в себе три аспекта человеческой жизни: экономического, социального и экологического.

В самом общем виде концепция устойчивого развития предусматривает удовлетворение потребностей нынешнего поколения, без ущерба для возможности будущих поколений удовлетворять свои собственные потребности.

Порожденная осознанием глобального ухудшения состояния окружающей среды, концепция устойчивого развития связала решение этой проблемы с вопросами обеспечения экономической стабильности и социальной справедливости, таких как развитие городов и сельских районов, продовольственная безопасность, деградация земель, энергоэффективность, сохранение культурного наследия, доступность жилья.

Все эти вопросы в той или иной мере связаны с недвижимым имуществом и его оценкой. По мнению австралийского оценщика Майкла МакДермотта: «Оценка – это небольшая, но важная часть решения многих глобальных проблем и целей, поставленных мировым сообществом в сфере устойчивого развития [**1**, 14]».

Очевидно, что, с одной стороны, оценка должна отражать в стоимости недвижимого имущества конкурентные характеристики объекта, создаваемые социально и экологично ориентированными технологиями строительства, а с другой, – сама стоимость должна подтверждать преимущества социально и экологично ориентированного строительства для поощрения устойчивого развития.

Такой подход к проблеме превращает оценщиков в сознательных игроков на ориентированном на устойчивое развитие рынке, где они являются «независимой осью, вокруг которой течет информация о недвижимости».

Вопросы устойчивого развития стали предметом рассмотрения в работах таких специалистов в области оценки недвижимости, как Томас Люцкендорф [2; 3; 4; 5], Дэвид Лоренц [2; 3; 4; 5], Сара Сейс и др. [6], Джорджия Уоррен-Майерс [7; 8; 9], Томас Кауко, Николай Синяк и Сабина Жробек [10], Ева Кучарска-Стасяк и Катаржина Олбиньска [11].

Результаты их исследований легли в основу профессиональных документов по оценке, изданных в последнее десятилетие Королевским институтом сертифицированных сюрвейеров RICS [12; 13; 14; 15] и Европейской группы оценочных ассоциаций TEGoVA [16; 17; 18].

Если обобщить содержание этих документов, то устойчивость в контексте оценки охватывает широкий спектр природных, социальных, экологических и экономических факторов, которые могут влиять на стоимость и о которых оценщики должны быть осведомлены. Прежде всего, это касается вопросов учета экологических рисков; энергоэффективного проектирования, строительства и эксплуатации объектов; соответствующих изменений в законодательстве и фискальной политике.

Последнее актуально и для Украины, где уже создана необходимая для правовой поддержки устойчивого развития законодательная база. И хотя многие положения

концепции устойчивого развития были отражены в национальном законодательстве еще в первые годы независимости, в последнее время они обрели более конструктивный и обязательственный характер.

Законы Украины, регулирующие вопросы устойчивого развития
• «Об охране окружающей природной среды», 1991 (2018) • «О природно-заповедном фонде», 1992 (2018) • «Об охране культурного наследия», 2000 • «Об обеспечении санитарного и эпидемиологического благополучия населения», 1994 (2018) • «Об оценке воздействия на окружающую среду», 2017 • «О стратегической экологической оценке», 2018 • «О регулировании градостроительной деятельности», 2011 • «Об энергосбережении», 1994 (2017) • «Об энергетической эффективности зданий», 2017

Вместе с тем, данные изменения в законодательстве не нашли отражения ни в национальных стандартах, ни в оценочной практике, что может свидетельствовать об определенном игнорировании и/или непонимании вопросов устойчивого развития со стороны оценщиков страны.

По мнению авторов, решение проблемы имплементации принципов устойчивого развития в теорию и практику оценки недвижимого имущества лежит через адекватное понимание ее предметной области [19].

С этой целью в статье рассмотрены четыре взаимосвязанных вопроса:

сущность недвижимого имущества как материально-пространственной среды жизнедеятельности;

субъективная природа стоимости;

возможность оценочных подходов и методов отражать принципы устойчивого развития;

функция оценщика как консультанта при принятии решений.

1. Сущность недвижимого имущества

Как не парадоксально, но многие оценщики, занимающиеся определением стоимости недвижимого имущества, не задаются вопросом о сущности объекта оценки. Свою задачу они видят в установлении стоимости здания, к которому в случае необходимости прибавляется стоимость некого права на землю. Этому, в определенной мере способствует используемая во многих странах, в том числе и в Украине, дефиниция недвижимости, в которой содержится лишь указание на сам определяемый объект: «земельный участок, а также объекты расположенные на нем….».

Такой остенсивный характер дефиниции недвижимого имущества не дает представления о его полезности – способности удовлетворять потребности человека в материально-пространственной среде его жизнедеятельности в *конкретном месте* в течение *определенного времени,* – что и обусловливает искаженное представление о его стоимости.

Как очень метко заметил Джон Тейлер, менеджер Хоксфорд Траст Компани Джерси Лимитед, «одним из доминирующих мнений в оценке является то, что *реальный источник*

стоимости недвижимого имущества – это кирпичи и строительный раствор, а не удобство в использовании, адаптивность и качество обслуживания объекта».

На самом деле, человек в ходе своей деятельности продуцирует систему разнообразных, в том числе имущественных, отношений, создавая, тем самым, соответствующую среду для своего существования. В этой системе отношений недвижимое имущество, выполняя свою основную функцию, закрепляет место и обеспечивает материально-пространственную среду для жизнедеятельности человека.

Очевидно, что эта среда формируется не только экстернальными характеристиками объекта недвижимого имущества (его центральностью, типом прилегающей застройки, особенностью локализации), но и интернальными характеристиками, такими как объемно-планировочные решения, параметры внутреннего микроклимата (тепловой и визуальный комфорт, качество воздуха, акустика), эксплуатация и техническое обслуживание.

Такое представление об объекте оценке наиболее адекватно отвечает принципам устойчивого развития, согласно которым ценность недвижимого имущества определяется не только затратами на его создание, но и дальнейшими затратами на его содержание, эксплуатацию и утилизацию после завершения срока жизни.

За годы применения концепции устойчивого развития практика и специально проведенные исследования четко продемонстрировали, что содержание объектов недвижимости, а тем более их эксплуатация, намного дороже, чем само создание этих объектов [20].

Таким образом, из двух составляющих – строительной и эксплуатационной – последняя становится более значимой, а, следовательно, стоимость сооружения объектов капитального строительства становится как бы второстепенной и подчиненной дальнейшей эффективной эксплуатации соответствующих объектов недвижимости.

Естественно, что более эффективные и «зеленые» объекты недвижимости позволят снизить эксплуатационные расходы, поддержать усилия по достижению максимальной цены и арендной платы, сократить уровень вакантности, снизить риски дефолта по ипотечным кредитам, удовлетворить растущие потребности пользователей недвижимости. И одновременно, более эффективные и «зеленые» объекты недвижимости могут ускорить обесценение «коричневых» объектов недвижимости; потребовать дополнительных капитальных затрат в существующую недвижимость на модернизацию, увеличить уровень вакантности для «коричневых» объектов недвижимости.

2. Субъективная природа стоимости

Общеизвестно, что стоимость не имманентна объекту, скорее это представление человека о полезности этого объекта.

По мнению Майкла Хаттера и Дэвида Тросби, стоимость – это социально сконструированное явление, и определение стоимости нельзя отделить от социального контекста, в котором оно происходит [21].

Поэтому вполне возможно, что многие социальные, культурные, религиозные, духовные и экологические ценности, которые должна учитывать оценка, основанная на соблюдении принципов устойчивого развития, еще не нашли должного отражения в ожиданиях участников рынка.

Естественно, от оценщика, прежде всего, требуется интерпретация рыночных данных. Однако сегодня еще не так много рыночного подтверждения факторов устойчивости, что исключает основание их учитывать в окончательном суждении о рыночной стоимости, но об их существовании оценщик должен информировать клиента. Последнее особенно важно при определении инвестиционной стоимости, как основе принятия управленческого решения, даже если факторы устойчивости не подтверждаются напрямую посредством транзакций.

Ценности в контексте устойчивого развития
(по Дэвиду Лоренцу и Томасу Люцкендорфу, 2011)

- Физическая ценность (воплощенная энергия и ресурсы)
- Рыночная стоимость / меновая стоимость (наиболее вероятная цена продажи)
- Ценность / Потребительная стоимость (стоимость для конкретного лица)
- Социальная ценность (взаимодействие, инклюзивность, процветание, здоровье, безопасность)
- Культурная ценность (традиции, искусство, эстетика, вдохновение, стиль жизни)
- Эмоциональная ценность (чувства, позитивные переживания, благополучие)
- Имидж / знаковая ценность (социальный статус, репутация, престиж, идентичность)
- Экологическая ценность (биоразнообразие, здоровые экосистемы)

3. Возможность оценочных подходов и методов отражать принципы устойчивого развития

Сочетание традиционных методов рыночной оценки с нерыночными методами позволит оценщику получить более справедливую оценку стоимости прав на имущество.

В первую очередь, это касается расширение объема и масштаба проводимых оценщиков исследований с учетом вопросов устойчивости, включая сертификацию и паспортизацию зданий и сооружений.

Естественно, что их обработка и интерпретация будут нуждаться в применении более широкого спектра оценочных инструментов, где наряду с обязательным рыночным сравнением, который потребует расширения элементов сравнения для отображения факторов устойчивого развития, будет полезна техника дисконтированных денежных потоков (дискретных и непрерывных, детерминированных и стохастических), позволяющая учесть различия в величине операционных затрат, сроке экономической жизни и значении терминальной стоимости, и техника прямой капитализации, с использованием ставки капитализации, скорректированной на несоответствие показателям устойчивого развития.

К дополнительным оценочным инструментам можно отнести методы определения функционального обесценения, сроков окупаемости, стоимости жизненного цикла, которые позволят получить оценщикам необходимую информацию, связанную с устойчивым развитием.

Скорее всего измениться и представление о результате оценки, когда оценочное суждение не ограничится лишь выводом о рыночной стоимости, а будет носить характер Due Diligence, что изменит характер и объем услуг оценщиков как «информационных менеджеров» на рынке недвижимости.

4. Функция оценщика как консультанта при принятии решений.

Для соответствия передовой практике оценщикам рекомендуется:

знать об особенностях устойчивости и их последствиях для стоимости имущества в краткосрочной, среднесрочной и долгосрочной перспективе

оценить степень, в которой объект недвижимости в настоящее время соответствует критериям устойчивости, и высказать обоснованное мнению о том, как хорошо информированный покупатель будет учитывать их при принятии решения о цене предложения

предоставить описание собранных характеристик и атрибутов имущества, связанных с устойчивостью, которые могут включать факторы, непосредственно не отраженные в окончательном суждении о стоимости

изложить свое мнение о связи между факторами устойчивости и окончательном суждении о стоимости, включая комментарий о текущих выгодах / рисках, связанных с этими характеристиками устойчивости, или об отсутствии рисков, а также о потенциальном влиянии этих выгод и / или рисков на относительную стоимость имущества с течением времени.

Выводы

Отражение факторов устойчивости не противоречит предметной области оценки, но существенно ее расширяет и ускоряет внедрение в практику оценки современных методов определения стоимости

Понимание сущности недвижимого имущества смещает акцент оценки на качество материально-пространственной среды, которую данное имущество создает для жизнедеятельности человека

Расширение понятия стоимости как социокультурного явления позволит получить более адекватную оценку недвижимого имуществе

Всесторонний анализ факторов устойчивости и отображение их в различных видах стоимости способствует возрастанию роли оценщика в принятии экономических решений, связанных с недвижимым имуществом.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Valuation of Unregistered Lands: A Policy Guide. – UN-Habitat, 2018. – XVI+64 p.
2. Lützkendorf T., Lorenz D. Sustainable property investment: valuing sustainable buildings through property performance assessment // Building Research and Information. – 2005. – Vol. 33, No. 3. – P. 212-234.
3. Lützkendorf T., Lorenz D. Capturing sustainability-related information for property valuation // Building Research and Information. – 2011. – Vol. 39, No. 3. – P. 256-273.
4. Lorenz D., Lützkendorf T. Sustainability and property valuation: Systematisation of existing approaches and recommendations for future action // Journal of Property Investment Finance. – 2011. – Vol. 29, No. 6. – P. 644-676.
5. Lorenz D., Lützkendorf T. Sustainability in property valuation: theory and practice", Journal of Property Investment Finance. – 2008. – Vol. 26, No. 6. – P. 482-521.
6. Sayce S., Sundberg A., Clements B. Is Sustainability Reflected in Commercial Property Prices: An Analysis of the Evidence Base // RICS Research Report (January 2010) – L.: Royal Institution of Chartered Surveyors, 2010.
7. Warren-Myers G. The value of sustainability in real estate: a review from a valuation perspective // Journal of Property Investment & Finance. – 2012. – Vol. 30, No. 2. – P. 115-144.
8. Warren-Myers G. Real estate valuation and valuing sustainability: A case study of Australia // Pacific Rim Property Research Journal. – 2013. – Vol. 19, No. 1. – P. 81-100.
9. Warren-Myers G. Is the valuer the barrier to identifying the value of sustainability? // Journal of Property Investment & Finance. – 2013. – Vol. 31, No. 4. – P. 345-359.
10. Kauko T., Siniak N., Źróbek S. Sustainable Land Development in an Urban Context // Real Estate Management and Valuation. – 2015. – Vol. 23, No. 3. – Pp. 110-119.
11. Kucharska-Stasiak E., Olbińska K. Reflecting Sustainability in Property Valuation – Defining the Problem // Real Estate Management and Valuation. – 2018. – Vol. 26, No. 2. – Pp. 60-70.

12. Sustainability and commercial property valuation / RICS Valuation Information Paper No. 13 – L.: Royal Institution of Chartered Surveyors, 2009.
13. Sustainability and residential property valuation / RICS Valuation Information Paper No. 22 – L.: Royal Institution of Chartered Surveyors, 2011.
14. Sustainability and commercial property valuation, 2nd edition / RICS Guidance Note – L.: Royal Institution of Chartered Surveyors, 2013. – iv+20 p.
15. VPGA 8 Valuation of real property interests // RICS Valuation – Global Standards 2017
16. EVA 8 Property Valuation and Energy Efficiency // European Valuation Standards 2012
17. EVGN 8 Property Valuation and Energy Efficiency // European Valuation Standards 2016
18. EVIP 1 Sustainability and Valuation // European Valuation Standards 2016
19. Драпиковский, А. Недвижимое имущество и его стоимость: монография / А. Драпиковский, И. Иванова. – LAP LAMBERT Academic Publishing, 2018. – 159 с.
20. Flanagan R. Whole Life Appraisal for Construction / Roger Flanagan and Carol Jewell. – Oxford Blackwell Publishing, 2005. – 192 p.
21. Beyond Price: Value in Culture, Economics, and the Arts / Michael Hutter, David Throsby. – Cambridge University Press, 2011. – 334 p.

SUSTAINABLE DEVELOPMENT AND PROPERTY VALUATION

Oleksandr Drapikovskyi, Iryna Ivanova

Annotation. The article deals with the implementation of the sustainable development principles in the subject area of property estate valuation.

Keywords: *sustainable development, life material and spatial environment, value as a sociocultural phenomenon*

СТАЛИЙ РОЗВИТОК І ОЦІНКА НЕРУХОМОГО МАЙНА

Олександр Драпіковський, Ірина Іванова

Анотація. У статті розглядаються питання імплементації принципів сталого розвитку в предметну область оцінки нерухомого майна.

Ключові слова: *сталий розвиток, матеріально-просторове середовище життєдіяльності, вартість як соціокультурне явище*

ОЦІНКА КОМЕРЦІЙНОЇ ТА ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ З УРАХУВАННЯМ ВПЛИВУ НАЯВНИХ СИСТЕМ ЕНЕРГОЕФЕКТИВНОСТІ

Олександр Зозуля,
ТОВ «АДВАЙЗОРІ ТА РЕСЬОРЧ»

Енергетична ефективність будівлі – властивість будівлі, що характеризується кількістю енергії, необхідної для створення належних умов проживання та/або життєдіяльності людей у такій будівлі.

Огляд європейського регулювання питань енергоефективності

Останнє десятиріччя, вибираючи побутову та іншу електротехніку з метою особистого використання чи для комерційного використання, всі ми неодмінно звертаємо увагу на показники енергоспоживання того чи іншого пристрою. Обов'язково, неодмінно намагаємся придбати техніку з якомога меншими показниками енергоспоживання, наприклад, класи А чи В. Навіть на клас С нас сьогодні не дуже приваблює. Авжеж, нами рухає бажання зберегти власні грошові кошти, які доведеться сплатити за спожиту електрику.

У розвинених країнах давно вже зрозуміли, що енергія є значною частиною витрат при експлуатації майна та нерухомості, особливо комерційної. Тому потенційні власники та користувачі при укладанні угод все частіше цікавляться наявністю та розміром витрат на експлуатацію. Крім суто практичної мотивації (досягнення більшого економічного ефекту), треба мати на увазі, що будівлі в процесі їх експлуатації забруднюють атмосферу викидами CO_2 у кількості, яка складає більше ніж 40% від загальних викидів в атмосферу всіма джерелами забруднення.

Така загрозлива ситуація занепокоїла Європейське суспільство та сучасне покоління інших країн. Найбільш прогресивні країни, об'єднані у Європейську комісію, почали працювати над цим важливим питанням, тим більше, що ці питання прямо пов'язані із збереженням планети, а саме, розробили та впровадили політики Директив з підвищення енергоефективності будівель при їх експлуатації, встановили загальні міри з підвищення енергоефективності для досягнення основної цілі – зниження до 2020 року енергоспоживання в ЄС на 20 %.

Крім того, беручи до уваги статистику знесення та реконструкцій будівель, а саме, відсоток знесення по відношенню до загальної кількості будівель складає 0,1-0,2 %, а реконструкцій – 1,2-1,5 %, стає зрозумілим, що достатньо велика кількість будівель має бути реконструйована з урахуванням вимог Директив ЄС щодо підвищення енергоефективності та зменшення енергоспоживання

В Європейських стандартах TEGoVA приділяється дуже багато уваги питанням оцінки нерухомості з урахуванням наявності систем енергоефективності. Практично всі розділи, що стосуються оцінки житлової та комерційної нерухомості, неодмінно торкаються питань збереження навколишнього середовища та ефективних інструментів досягнення цієї мети.

Ознайомившись з положеннями TEGoVA, можна переконатися, що практично в кожному розділі присутні такі поняття, як:

- енергетична ефективність будівель;
- сертифікати енергоефективності;
- майже нульове енергоспоживання;
- загальна економічна політика
- концепція сталого розвитку;
- охорона навколишнього середовища;
- принцип «забруднювач платить» та інші.

Наша з вами свідомість знаходиться лише у зародку повноцінного мислення в напрямку важливості екологічного балансу на Планеті. Переважна більшість громадяни, які мешкають у своїх будинках та бізнесмені різного калібру думають лише про кінцевий економічний ефект від діяльності та недоцільність витрачати кошти на поліпшення і реконструкції для досягнення цілей енергозбереження та скорочення викидів в атмосферу.

У той же час, ми є свідками просування в бік забезпечення сталого розвитку. Наприклад, Нідерланди в недалекому майбутньому планують відмовитись від використання природного газу як носія енергії.

Ефективним інструментом для впровадження загальної екологічної політики є директиви ЄС про енергоефективність з вимогами до країн-членів ЄС щодо дотримання мінімальних показників енергоефективності.

Як європейська практика відобразиться на Українському просторі

Директиви ЄС щодо енергоефективності та енергозбереження висувають до країн-членів ЄС (Україна є асоційованим членом ЄС) стратегічні та практичні вимоги.

До *стратегічних вимог* слід віднести:

- скорочення (зменшення) споживання енергії;
- використання відновлюваних джерел;
- зменшення викидів парникових газів.

Практичні вимоги передбачають:

- придбання урядами тільки енергоефективних будівель (далі ЕЕБ);
- проведення урядами енергетичних реконструкцій не менше ніж 3% власних будівель;
- розвиток засобів обліку споживання енергії;
- енергорозподільчим компаніям до 2020 року досягнути економії в об’ємі 1,5% річної енергії, яку вони постачають.

Професійний оцінювач при визначені будь-якого виду вартості будівель та споруд висловлює судження, на підставі зібраних та оброблених відомостей на відкритому ринку. Витрати на енергію – важлива частина цих відомостей. Тому, в зовсім недалекому майбутньому (максимум через рік-два), можливо і раніше, оцінювачу буде доречно запитувати разом із звичним пакетом документів для виконання завдання з оцінки ще й Енергетичний сертифікат.

В європейських країна – це EPC (Energy Performance Certificate).

Сертифікація енергоефективності вимірює енергоефективність будівлі та її вплив на навколишнє середовище.

Закон України «Про енергоефективність будівель»

23 липня 2018 року набрав чинності Закон України «Про енергоефективність будівель», що визначає правові, соціально-економічні та організаційні засади діяльності у сфері забезпечення енергетичної ефективності будівель і спрямований на зменшення споживання енергії у будівлях.

Сфера дії Закону визначена наступним формулюванням у статті 2: «Цей Закон регулює відносини, що виникають у сфері забезпечення енергетичної ефективності будівель, з метою підвищення рівня енергетичної ефективності будівель з урахуванням місцевих кліматичних умов та забезпечення належних умов для проживання та/або життєдіяльності людей у таких будівлях».

Зокрема, з 1 липня цього року впроваджується *обов'язкова сертифікація енергетичної ефективності* для:

1) об'єктів будівництва (нового будівництва, реконструкції, капітального ремонту), що за класом наслідків (відповідальності) відповідно до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» належать до об'єктів із середніми (СС2) та значними (СС3) наслідками;

2) будівель державної власності з опалюваною площею понад 250 квадратних метрів, які часто відвідують громадяни і у всіх приміщеннях яких розташовані органи державної влади;

3) будівель з опалюваною площею понад 250 квадратних метрів, у всіх приміщеннях яких розташовані органи місцевого самоврядування (у разі здійснення ними термомодернізації таких будівель);

4) будівель, в яких здійснюється термомодернізація, на яку надається державна підтримка та яка має наслідком досягнення класу енергетичної ефективності будівлі не нижче мінімальних вимог до енергетичної ефективності будівлі, –

за результатами якої складається енергетичний сертифікат зазначених будівель.

Для оцінювачів, що супроводжують транзакції стосовно нерухомого майна, важливо звернути увагу на наступне положення Закону (абзац сьомий першої частини статті 7):

«*У разі укладення договорів купівлі-продажу, найму (оренди) будівлі, житлового або нежитлового приміщення будівлі продавець або наймодавець (орендодавець) на вимогу потенційного покупця або наймача (орендаря) має надати інформацію про енергетичний сертифікат будівлі (у разі якщо сертифікація енергетичної ефективності є обов'язковою та/або проведеною) або повідомити про відсутність такого сертифіката*».

Разом з положеннями, які є обов'язковими для будівель і споруд, в Законі, також доволі конкретно зазначено в яких випадках дія цього Закону не поширюється, а саме:

1) будівлі промислового та сільськогосподарського призначення, об'єкти енергетики, транспорту, зв'язку та оборони, складські приміщення;

2) індивідуальні (садибні) житлові будинки, садові, дачні будинки (крім випадків отримання державної підтримки на здійснення термомодернізації або сертифікації таких будинків за бажанням власника);

3) будівлі, призначені для проведення богослужінь та релігійних заходів релігійними організаціями;

4) будівлі, які є об'єктами культурної спадщини;

5) окремо розташовані будівлі з опалюваною площею менш як 50 квадратних метрів.

Загалом, положення Закону України «Про енергоефективність будівель» втілює вимоги європейської спільноти, від підтримки якої певною мірою залежить розвиток і нашої країни (транші МВФ, підтримка в міжнародних комісіях тощо). При цьому сила Закону, як і директив ЄС, направлена на досягнення дуже важливих результатів, а імперативність мір, мабуть, є єдино можливим засобом.

Крім того, діюче законодавство вже зараз передбачає відповідальність за невиконання вимог в галузі енергоефективності, що доповнилася системою накладення штрафів за невиконання та виведення будівель з експлуатації через недотримання норм і положень накладення штрафів за невиконання норм і положень Закону України «Про енергоефективність будівель» та виведення будівель з експлуатації через недотримання цих норм і положень.

Отже, це вже сталось, а професійний оцінювач повинен розуміти як формувати професійне судження при, ще не розвиненому, ринку нерухомості з системами енергоефективності.

Енергетичний сертифікат будівлі

Важливим джерелом вхідної інформації про стан енергетичної ефективності будівлі може стати енергетичний сертифікат, складений енергоаудитором.

У енергетичному сертифікаті будівля зазначаються:

1) адреса (місцезнаходження) будівлі;

2) клас енергетичної ефективності будівлі;

3) відомості про функціональне призначення та конструкцію будівлі, кількість поверхів, об’єм та загальну площу;

4) мінімальні вимоги до енергетичної ефективності будівлі;

5) фактичні або проектні характеристики огороджувальних конструкцій та інженерних систем будівлі;

6) фактичне питоме енергоспоживання будівлі (крім об’єктів нового будівництва);

7) серія та номер кваліфікаційного атестата енергоаудитора, який склав енергетичний сертифікат;

8) інформація про рівень викидів парникових газів;

Таким чином ми бачимо, що сертифікат інформує нас не тільки про рівень енергоспоживання, а й про рівень викидів парникових газів – ступінь впливу на природнє середовище.

Нижче наведені рейтинги будівель у Великій Британії за цими критеріями: за енергоефективністю та за впливом на навколишнє середовище:

Звичайно, працюючи в вітчизняному законодавчому полі, ми не побачимо нормативних актів, методичних рекомендацій чи діючих змін до НСО, що стосуються оцінки будівель з наявними системами енергоефективності та їх відмінності від таких же будівель без систем.

Скоріше за все, спеціальні положення і методичні рекомендації і не потрібні будуть…. У майбутньому. У тому майбутньому, коли таких будівель буде достатньо на відкритому ринку і саме цей ринок буде сформовано часом, а для розрахунку вартості оцінювачу буде достатньо діючих НСО та методичних рекомендацій.

Але що робити зараз?

Спробуємо поміркувати та визначитись, хоча б з основними моментами, на які оцінювачу слід було б звертати увагу при визначені вартості майна, про яке ведеться.

Розглянемо загально, наприклад, комерційну нерухомість, визначення вартості з метою продажу. Сподіваюсь, що всі погодяться, що такі об’єкти з системами енергоефективності будівлі матимуть на ринку вартість вищу, ніж така ж нерухомість з комерційним потенціалом, але без відповідних систем.

Чому?

По перше – маємо експлуатаційні витрати, що впливають на чистий операційний дохід (ЧОД). Витрати менше, маржа більше. Таким чином, у разі, якщо ми говоримо про визначення вартості прямою капіталізацією, то наявність систем енергоефективності будівлі впливає на два основні показника – на чисельник і знаменник.

Чисельник (ЧОД) збільшиться на значення, отримане після розрахунку одиничного показника витрат на метр квадратний приміщення, а точніше, на позитивну різницю таких показників об'єкту без систем енергоефективності будівлі та об'єкту з системами енергоефективності будівлі. З цим, начебто розібрались.

Знаменник (ставка капіталізації) скоріш за все зменшиться, оскільки логічне було б припущення, що ставка капіталізації для будівель з системами енергоефективності мала б бути нижчою за ставку на подібні будівлі без таких систем, що при розрахунку ще більше підвищити вартість. Пояснюється це тим, що такі об'єкти мають декілька переваг:

1) наявна концепція сталого розвитку (така нерухомість має в перспективі більший строк економічного життя при збереженні своїх функціональних властивостей);

2) менше схильність до ринкових ризиків (більш привабливий для покупців і орендаторів);

3) створює додатковий імідж та позитивно впливає на ділову репутацію власника (користувача).

Однак, з міркувань додержання принципу обачності, зменшення значення ставки капіталізації в нашому випадку було б, скажімо, через мірно оптимістичним, тому було б доречно залишати її значення на рівні діючого ринку та притаманну відповідному типу нерухомості із врахуванням діяльності, поточного чи найбільш ефективного використання.

Завдання по визначенню доцільності проведення значного ремонту із інсталяції систем (енергомодернізація) можливо буде вирішити через дисконтування зекономлених експлуатаційних витрат на термін залишкової експлуатації будівлі. В разі отримання позитивного значення після 5-10 періодів прогнозування можна зробити висновок про доцільність капітальних інвестицій. А в разі примусового значного ремонту з енергомодернізацією (див. Закон України «Про енергоефективність будівель») буде досить чітке уявлення про розмір коштів, які можуть не повернутися до інвестора протягом періоду експлуатації будівлі.

Підводячи підсумки під наведеним матеріалом, можна зробити наступні **висновки**:

1. Ринок нерухомості з системами енергоефективності будівель відсутній на даний час;
2. Оцінювачам доведеться проводити оцінки об'єктів нерухомості з системами енергоефективності будівлі за умов відсутності розвиненого ринку;
3. Оцінювач, здійснюючи таку оцінку, повинен запитувати у замовника, окрім звичних для нас технічних і фінансових документів, і енергетичний сертифікат будівлі для більш наближеного к реальному розрахунку витрат на експлуатацію та для визначення ринкових ризиків, пов'язаних з привабливістю об'єкта;
4. При виконанні завдання з розрахунку вартості об'єкта з системами енергоефективності будівлі керуватися принципами обачності, очікування, найбільш ефективного використання та іншими професійними принципами в оцінці, дотримуватись правил професійної етики.

ЗАЛЕЖНІСТЬ ВИДУ ВАРТОСТІ ТА СПОСОБУ ЇЇ ОБЧИСЛЕННЯ ВІД ТОЧКИ ЗОРУ НА ВИГОДИ ВІД ОБ'ЄКТУ ОЦІНКИ

Вікторія Гумен,
Консалтингова компанія «УВЕКОН»

Проведення переважної більшості оцінок спрямоване на визначення ринкової вартості того чи іншого активу. Проте, чи є ринкова вартість завжди адекватною для відображення корисності оцінюваного активу?

Загальновідомо, що ринкова вартість передбачає наявність декількох покупців і декількох продавців. Коли є один продавець і один покупець, це, в розумінні міжнародних стандартів, – спеціальна вартість, або інвестиційна вартість, чи справедлива вартість для бухгалтерського обліку, але ніяк не ринкова.

Також міжнародні стандарти чітко, на відміну від національних, заявляють: *оцінюється не об'єкт як матеріальна річ, а пакет прав на нього*. В деяких випадках вартість пакету прав може співпадати з вартістю об'єкту. Але якщо мова йде про нерухомість, складнішу від квартири, дуже важливо визначити саме що є об'єктом оцінки:

- який пакет прав та вигоди він несе потенційному покупцю?
- з якої точки зору дивиться на об'єкт оцінки потенційний користувач чи власник?
- чи буде вартість ринковою?

ПРИКЛАД 1. КОМПЛЕКС НЕЖИЛИХ БУДІВЕЛЬ

Є земельна ділянка, що використовується під нежитлову забудову та розташована:

- у спальному районі столиці, що динамічно забудовується;
- неподалік від станції метрополітену;
- поблизу великого обладнаного рекреаційної зоною озера.

З точки зору власника можна:

варіант 1.1 – надати в оренду / продати під магазин;

варіант 1.2 – внести як інвестицію (дольову участь) в спорудження житлового району в тому числі на цій земельній ділянці.

Враховуючи неспеціалізований характер та відсутність обмежень, у цьому випадку точка зору потенційного покупця чи орендаря буде подібною.

Чи можемо ми говорити про ринкову вартість за умовчанням? Адже точки зору збігаються і покупців може бути не один.

Принципові різниці точок зору в частині вибору <u>бази оцінці</u>

Варіант 1.1 – ринкова вартість

- є ряд продавців з подібним майном в даному районі, конкуренція пропозицій;
- є ряд бажаючих взяти в оренду (населення зростає).

Варіант 1.2 – інвестиційна вартість

- є один продавець – саме конкретна ділянка під забудову;
- є один покупець – девелопер, який вже будує поруч.

Малоймовірно мати різноманіття навіть у забудовниках, оскільки будувати на одній і тій же території двом підрядникам доволі некомфортно.

Принципові різниці точок зору в <u>підходах до оцінки</u>:

Варіант 1.1 – аналіз ринку пропозицій угод та оренди

- коригування пропозицій для приведення їх до оцінюваного пакету прав;
- пряма капіталізація доходу, що можна отримати, виходячи з оцінюваного пакету прав.

При цьому не має значення, яким буде внесок землі та поліпшень у вартість нерухомості, оскільки оцінюються комплексні наявні права на комплексну нерухомість: **земля + будівлі**.

Варіант 1.2 – метод розвитку

- зі зміною цільового призначення землі;
- знесенням існуючих будівель та спорудженням нового об'єкту;
- непряма капіталізація грошових потоків.

При цьому будуть використані коефіцієнти внеску землі та привнесеної вартості від нової забудови, що повинна збільшити вартість оцінюваних прав на землю. Існуючі будівлі знецінюються, оскільки підлягають знесенню. Витрати на їх знесення зменшує вартість земельної ділянки, а вартість створення нових – повинна примножити вартість оцінюваних прав на земельну ділянку. Оскільки нових будівель ще немає, а старі підлягають знесенню, то оцінюються **виключно права на земельну ділянку**.

Виникають питання:

- яка вартість буде вигідніша для власника?
- яка вартість влаштує потенційного покупця?
- чи може ринкова перевищити інвестиційну?

Невідомо доки не порахуємо.

Це все тісно переплітається з аналізом найбільш ефективного використання. Без детального аналізу не буває адекватного вибору виду вартості і, відповідно, підходів до розрахунку вартості певного визначеного пакету прав на нерухоме майно.

Якщо підсумувати, то на вибір виду вартості та способу її обчислення впливають:

1. ***Зовнішні фактори***, що роблять можливим чи неможливим застосування методу розвитку та методу ринкового порівняння:

- наявність бажаючих залучити оцінювані права на об'єкт до спільного інвестування у спорудження житла – *економічна доцільність*;
- наявність бажаючих взяти в оренду / придбати об'єкт у поточному незмінному стані – *економічна доцільність*;
- відповідність генеральному плану міста, що дозволяє чи забороняє саму можливість відмінного від існуючого використання земельної ділянки та споруд на ній – *юридична дозволеність*;
- законодавча база, що регламентує процедуру передачі в оренду / переходу у власність об'єкту в поточному незмінному стані – *юридична дозволеність*.

2. ***Внутрішні фактори***, що визначають взагалі саму можливість будь-якого використання:

- *фізична придатність* – факт придатності земельної ділянки до будь якого використання з точки зору геоморфології та іншого.
- *юридична дозволеність внутрішня* – достатність наявного оцінюваного пакету прав для певного обраного використання. При цьому повинні бути наявні не тільки права користування, а й обов'язково права розпорядження в достатньому обсязі (адже частину нерухомості потрібно зруйнувати), дозволеність на відчуження чи оренду.
- *фізична придатність* нерухомості в поточному стану чи при незначному ремонті для довготривалого перебування людини та розміщення товарів певної групи.

ПРИКЛАД 2. СМІТТЄЗВАЛИЩЕ

Звалище твердих побутових відходів у комунальній власності.

Звузим вибір мети оцінки до однієї – для передачі в оренду.

Аналіз найбільш ефективного використання показує такі варіанти:

варіант 2.1 – передача в оренду для спорудження установки біогазової енергетики, потужністю 2-4 МВт;

варіант 2.2 – передача в оренду для використання як комерційний полігон твердих побутовий відходів

З точки зору власника: йому платять оренду в будь-якому випадку і начебто однаково за яке використання.

З точки зору потенційного орендаря: і там, і там комерційний бізнес зі своїми ризиками.

А чи справді ці варіанти рівнозначні?

Розглянемо принципові різниці варіантів використання.

1. Спорудження установки біогазової енергетики

Проект передбачає в рамках СД по використанню звалища відрахування на користь комунальної служби 5% прибутку від діючого (вже запущеного) виробництва електроенергії за користування сміттєзвалищем. Відрахування розпочнеться тільки коли буде прибуток.

Для оцінки вартості звалища в одному з варіантів використання можливо два сценаріям оцінки: з точки зору комунального власника та з точки зору інвестора

З точки зору комунального власника:

- прорахувати бізнес новоствореного заводу і провести капіталізацію ЧОД (5% від прибутку, мінус операційні витрати комунальної служби, пов’язані з отриманням саме цього прибутку, а не операційні від звалища взагалі).
- при цьому бізнес вважається вже існуючим, адже дохід надходить після його пуску. І витрати по створенню підприємства ніяким чином не впливають на нього. Впливає лиш строк запуску установки з виробництва енергії. Якщо зелений тариф інвестором отримано, то до 2030 року дохід стабільний.

Капіталізований дохід з дисконтом на час отримання і буде вартістю пакету прав на сміттєзвалище яке комунальна служба збирається передати в оренду.

З точки зору інвестора:

- він отримує «безвідсотковий» дарунок від комунальників у вигляді «сировини». Йому не потрібно самому збирати відходи та десь їх складати

Отже, вартість полігону для інвестора є вартість нематеріального активу, що визначається методом вигоди: ми будуємо модель інвестування у підприємство та його запуск.

При цьому розраховуємо цю модель (з врахуванням витрат на спорудження заводу і отримання доходу від нього) в двох варіантах:

- враховуючи безкоштовне користування, але відрахування 5% прибутку на користь комунальників
- без варіанту безкоштовного використання полігону з варіантом його створення в структурі бізнесу (оренда землі під полігон та самостійне збирання та складання сміття)

Різниця в сумарній дисконтованій вартості доходів і буде вартістю нематеріального активу з користування земельною ділянкою, тобто тим *пакетом прав на сміттєзвалище, що передає комунальне підприємство*.

І з точки зору комунальних служб, і з точки зору інвестора вартість звалища (певного пакету прав на нього відносно певної точки зору) явно не ринкова. В першому випадку – *спеціальна;* в другому – *інвестиційна*.

І для обох точок зору значення вартості, скоріш за все, будуть різними, оскільки вони – неринкові.

Якщо ж повернутись до національних стандартів – і там, і там базу оцінки можна обізвати ринковою.

2. Комерційний полігон твердих побутовий відходів

Розрахунок вартості можливий за одним сценарієм – комерційна діяльність по збиранню відходів з власним полігоном. Таких мало, дохід складно прогнозований. В реаліях України всі комерційні приватні збирачі сміття використовують чужі і комунальні полігони.

Отже, і з точки зору власника полігону, і з точки зору майбутнього орендодавця – спосіб розрахунку збігається.

Тут можна говорити навіть про *ринкову вартість*, адже комерційних збирачів сміття не один, і полігонів теж не один. Вартість тому і ринкова, що однакова для всіх учасників ринку.

ПІДСУМКИ

Можемо побудувати матрицю варіантів оцінки об’єкт за таким критеріями:

- пакет прав, що оцінюється;
- точка зору кожної з сторін у разі розрахунку неринкового виду вартості;
- зовнішні та внутрішні фактори, що впливають на глибину використання оцінюваних прав з певної точки зору

Для *варіантів 1.1* та *2.2* усі критерії збігаються, і тоді ми можемо говорити про *ринкову вартість*. Перемінною може бути лише пакет прав, але це вже видозміна самого об’єкту оцінки.

Для *варіантів 1.2* та *2.1* кожен з критеріїв може бути перемінним, і тоді виникає цілий спектр баз оцінки і, як наслідок, способів розрахунку вартості нерухомості залежно від пакету прав, токи зору та зовнішніх факторів, що обмежують чи розширюють певну точку зору

ЦІННІСТЬ ОБ'ЄКТА КУЛЬТУРНОЇ СПАДЩИНИ У ВИЗНАЧЕННІЙОГО РИНКОВОЇ ВАРТОСТІ (приклади з практики Львова)

М. Габрель, Н. Лисяк, В. Шиленко, О. Герич,
Інститут підприємництва та перспективних технологій
Національного університету «Львівська політехніка»

У статті розвинута методологія оцінки об'єктів культурної спадщини. Уточнено поняття цінність і вартість об'єкта культурної спадщини; проаналізовано принципи, критерії та методи оцінки об'єктів – пам'яток культурної спадщини, які використовуються в сучасній практичній діяльності; обґрунтовано рекомендації вдосконалення методів оцінки пам'яток культурної спадщини. Визначена система критеріїв оцінки є достатньою для оцінки об'єкта. Запропоновані зміни реформують діяльність з охорони та ревіталізації історичного середовища, оцінку проектів розвитку історичного середовища міст.

Стверджується, що цінність і вартість є фундаментальними характеристиками пам'ятки. Цінність визначена домінуючою в об'єкті і є об'єктивно вищою категорією, а вартість – грошовий еквівалент цінності об'єкта, пов'язується корисністю та можливістю його функціонального використання.

Ключові слова: об'єкт історичної спадщини, пам'ятки культурної спадщини, цінність і вартість, оцінка об'єкта, грошовий еквівалент оцінки, критерії та методи оцінки.

Вступ. Стаття стосується питань оцінки об'єктів історичної спадщини, визначення грошового еквівалента їх вартості. Йдеться як про об'єкти високого рівня історичної, культурної та архітектурної цінностей, так і пам'ятки, що виступають товаром і можуть бути об'єктом перспективного функціонального використання. Вирізняються пам'ятки – як пам'ять, що відображає певну епоху, історичні події, пробуджує історичний інтерес, активізує суспільну духовність і позитивні емоції (пам'ятки історії, археології, містобудування й архітектури, мистецтва, які перебувають під охороною держави, а саме взяті на облік, зареєстровані й занесені до відповідних списків [1]); та пам'ятки – як об'єкти можливої організації бізнесу й відповідного функціонального використання.

Питання цінності об'єкта культурної спадщини (ОКС) у визначенні його ринкової вартості ще наприкінці минулого століття цікавило С.О. Бєляєву, яка у дослідженні «Про балансову вартість нерухомих пам'яток» [2] зазначає, що визначення балансової вартості пам'яток і балансового обліку всіх археологічних пам'яток України допоможе чітко окреслити, якими багатствами володіє наша держава. На думку автора, балансова вартість пам'ятки не може бути постійною, і в період інфляції необхідно здійснювати індексацію відповідно до визначених коефіцієнтів, а також враховувати зміни ринкової вартості. Н.М. Рудика переконаний, що до уваги слід брати соціокультурну й наукову значимість пам'ятки, а також такі критерії, як унікальність і рідкісність (раритетність) [12].

Цінним для оцінювачів-практиків є посібник І. Клименко та С. Смольнікової «Оцінка пам'яток історії, архітектури та містобудування» [6], де особливу увагу приділено стилям і напрямкам в архітектурі будинків-пам'яток, особливостям конструктивних елементів та специфіці обстеження технічного стану пам'яток. На основі законодавчої бази та власного досвіду розглянуто питання оцінки пам'яток, наведено приклади розрахунку вартості пам'яток у рамках кожного з підходів до оцінки.

Багатолітні дослідження природи і сутності архітектури А.П. Мардера дали можливість ученому сформулювати заходи, що стимулюватимуть розвиток оціночної діяльності й підвищать інвестиційну привабливість об'єктів культурної спадщини [8]. Неодноразово беручи участь в оцінці пам'яток архітектури і містобудування м. Одеси, А.П. Мардер

формулює головні задачі оцінки, пропонує певні корективи до діючої Методики грошової оцінки пам’яток.

На думку М.Т. Глікмана, В.В. Лемза [4], у сучасних умовах розвитку України необхідно ефективно й своєчасно вирішувати питання збереження архітектурно-історичного середовища і природної спадщини України як частини європейської культурної спадщини. Головна мета політики щодо цієї проблеми – розробка основних принципів оцінки і подальшого розвитку архітектурно-історичного середовища з урахуванням збереження пам'яток архітектури та містобудування в умовах адаптації, реставрації, реконструкції і модернізації існуючої забудови.

Існує Методика грошової оцінки пам’яток, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 26 вересня 2002 р. за № 1447 [9]. Сформована вона за принципом, коли пам’ятка оцінюється як звичайний об’єкт нерухомості, а в методі витрат вводяться коефіцієнти цінності, що враховують унікальність; виразність екстер’єру та інтер’єру; історичну, містобудівну й утилітарну цінність. Зазначені коефіцієнти застосовуються у витратному методі. Реально визначена за методом витрат вартість об’єкта завжди значно нижча від визначеної за іншими методами – дохідним і порівняння. Введення запропонованих у Методиці коефіцієнтів частково вирівнює вагу методу витрат з іншими, реально не впливаючи на грошову вартість будівлі в цілому. Це підтверджує практика оцінок пам’яток архітектури в м. Львові.

Постає низка запитань, які потребують уточнення:

1. Коефіцієнта цінності об’єкта використовується для розрахунку за витратним методом – чи коректним є його застосування для порівняльного й дохідного методів?

2. Коректності використання коефіцієнтів до споруд, які де-факто не містять архітектурної цінності (гаражі, прибудови), але знаходяться в межах пам’ятки, та як обґрунтувати недоцільність використання цих коефіцієнтів?

3. Які методики й коефіцієнти можуть відображати нематеріальну культуру та духовну цінність (проживав видатний діяч, відбулись важливі історичні події)?

4. Специфіки оцінки об’єктів, що знаходяться в пам’ятці національного значення, але не є будівлею та (або) спорудою в цілому. Управління здійснює інвентаризацію елементів мистецтва, а оцінювач зі спеціалізації 1.6 та (або) якась мистецька рада при інституті визначає їх цінність.

5. Достатності існуючих коефіцієнтів для врахування архітектурно-планувальних особливостей об’єкта оцінки.

Ці та інші проблемні питання з оцінки пам’яток архітектури пов’язані суперечностями методологічного характеру:

- між підходами в оцінці об’єктів спадщини;
- категорій вартість і цінність та поняттям нематеріального активу в оцінці об’єктів культурної спадщини.

Метою статті є розвинути методологію оцінки об’єктів культурної спадщини з урахуванням нових умов і вимог у цій сфері.

Для досягнення мети вирішувались *завдання*:

- уточнити категорійно-понятійний апарат, зокрема понять цінність і вартість об’єкта культурної спадщини;
- проаналізувати принципи, критерії та методи оцінки об’єктів-пам’яток культурної спадщини, які використовуються в сучасній практичній діяльності, виявити конфлікти та невідповідності;
- обґрунтувати зміни до існуючих методів оцінки пам’яток культурної спадщини, уточнення системи показників їх оцінки.

Виклад основного матеріалу

І. Цінність та вартість як фундаментальні характеристики пам'ятки

Цінність – стабільна ознака, це об'єктивна характеристика об'єкта. *Вартість* – економічна характеристика, динамічна за своєю поведінкою, залежить від попиту й пропозиції. Це грошовий еквівалент цінності об'єкта, пов'язується з його корисністю та можливістю використання. Цінність є об'єктивно вищою категорією – загальнолюдські й моральні цінності, як правило, не виражаються в грошовому еквіваленті. Близькими до них є мистецькі, естетичні, екологічні, а також частково економічні цінності, які визначаються соціально-екологічною ефективністю. Очевидно, якщо цінність визначена домінуючою в характеристиці об'єкта, варто говорити про його зберігання, а не про продаж.

Для багатьох об'єктів проблема перспективи використання потребує детального обґрунтування і залежить від функції об'єкта, його стану та розташування. Слід встановити межу між тим, що може, і не може використовуватись комерційно. При визначенні коефіцієнтів для некомерційної нерухомості особливе значення має духовна цінність – як «дух» місця, його енергетика (наприклад, Львівської Цитаделі як табору та цвинтаря військовополонених Другої світової війни, що використовують сьогодні як ресторан і центр розваг – рис. 1) чи як «намолене» місце – церква, що не осквернили (негативна енергетика), не використовували як будинок розваг або склад (ансамбль Собору Святого Юра – рис. 2).

Існують безцінні об'єкти, які не мають ціни і неможливо визначити їх грошовий еквівалент, тобто для яких цінність важливіша за вартість (наприклад, об'єкти, занесені до Списку ЮНЕСКО) – рис. 3.

Рис. 1. Львівська Цитадель

Рис. 2. *Архітектурний ансамбль собору Святого Юра*

Рис. 3. Історичний центр м. Львова, занесений до світової спадщини ЮНЕСКО

Для інформації: Львів – унікальне місто, розвиток якого віддзеркалено різними епохами європейського історико-культурного поступу – ренесанс, просвітництво, класицизм зі стильовими проявами бароко, рококо, модерну тощо. Перебуваючи на межі з країнами Західної Європи, місто завжди виступало привабливим місцем відпочинку, творчої й інтелектуальної праці. Тут формується українське середовище вчених, письменників, діячів церкви, художників, освітян, промисловців тощо. Суспільно-політичне життя Львова у руслі розвитку національної культури і прагнення до державної самостійності України перетворило галицьку столицю на центр національно-визвольного громадянського руху. На сьогодні у Львові зосереджено приблизно 2 500 пам'яток: історії – 285, археології – 11, монументального мистецтва – 87, містобудування й архітектури – 2 060 [5].

Історія збереження культурної спадщини тут має глибоке коріння: починаючи з 1866 р. Галицький крайовий сейм щорічно ухвалював виділення бюджетних коштів на утримання й реставрацію архітектурних пам'яток. На поч. XX ст. у Львові поширився громадський рух за збереження історико-культурної спадщини міста, створено Товариство шанувальників минулого Львова. Українські пам'яткоохоронні організації, що виникли в 1920-х рр., головну увагу приділяли впорядкуванню та збереження поховань. Після 1939 р. основний акцент у справі охорони пам'яток переорієнтовано на спорудження нових монументів і пам'ятників, іноді варварськими методами: скажімо, для побудови пам'ятника В. Леніну у Львові на фундамент постаменту було використано пам'ятні плити поховань Українських Січових Стрільців та воїнів Української Галицької Армії, що забрали зі сплюндрованого військового цвинтаря. Руйнування поховань є прикладом ідеології сатанізму в комуністичній міфології радянської доби.

Львівські активісти сьогодні відстоюють збереження культурної спадщини у регіоні, зокрема борються за демонтаж паркану на вулиці Довбуша, 15 – територія регіонального ландшафтного парку «Знесіння», де забудовник планував звести котеджне містечко [7], неконтрольованої забудови в історичному середовищі тощо.

II. Принципи, критерії та показники оцінки

В практиці оцінки обґрунтовані принципи (корисності, попиту й пропозиції, заміщення, внеску, очікування, найбільш ефективного використання). Усі вони взаємопов'язані, а при оцінці можуть бути задіяні окремі з них або одразу декілька принципів. Ці принципи формують основи трьох методичних підходів оцінки: витратний, дохідний та порівняльний. Так, принцип:

- корисності – майно має вартість тільки за умов корисності (здатність задовольняти потреби потенційного власника й користувача);
- попиту і пропозицій – відображає співвідношення попиту і пропозиції на ринку;
- заміщення – враховує поведінку покупців на ринку (за майно не сплачується більше, ніж за інше майно з такою ж корисністю, що є на ринку);
- внеску (граничної продуктивності) – враховує вплив на вартість об'єкта множини факторів (праця, управління, земля, капітал), що є пропорційним їх внеску в загальний дохід;
- очікування – передбачає, що вартість об'єкта визначається розміром економічних вигод;
- найбільш ефективного використання – полягає в урахуванні залежності ринкової вартості об'єкта оцінки від його найбільш ефективного використання (технічно можливого, дозволеного та економічно доцільного).

При аналізі змісту принципів, які кладуться в основу оцінки, звернемо увагу, що характеристики корисності, ефективності, очікування, попиту, пропозицій за своєю суттю є економічними й визначають комерційну привабливість об'єкта на ринку. Для оцінки об'єктів культурної спадщини слід ввести принцип культурної привабливості.

Згідно з додатком 6 Методики грошової оцінки пам'яток визначається коефіцієнт культурної цінності пам'ятки (у т.ч. пам'ятки історії, культури), який включає часткові

коефіцієнти: історичної цінності (Кі), містобудівної цінності (Км), естетичної цінності, унікальності рішення та раритетності (Кк), виразності інтер'єру (Кін), виразності екстер'єру (Ке) та утилітарної цінності (Ку). Враховується також охоронність об'єкта та збереження первісного вигляду (автентичності). Ці коефіцієнти цінності вважаються необхідними й достатніми для визначення ринкової вартості пам'ятки культури комерційного використання.

На думку авторів, для ширшого використання Методики і для об'єктів некомерційного призначення доцільно встановити *нові коефіцієнти цінності та їх змістове наповнення* – містобудівної, архітектурної, історичної, пізнавальної, духовної, естетичної, матеріальної (утилітарної, функціональної) складових.

Критерій – кількісна міра наближення до мети. У сьогоднішній практиці оцінки об'єктів спадщини використовуються два критерії: *автентичності та збереженості*. Ці критерії близькі, але не однакові за змістом.

Для визначення *цінності пам'ятки історико-культурної спадщини* пропонується використовувати показники: а) автентичності; б) збереженості; в) інформативності. *Критерій автентичності* пам'ятки відображає наявність за збереженістю (хоча б частковою) об'єктом властивостей (характеристик): певної епохи, функціонального призначення, історичних подій, умов розміщення, технологічних особливостей тощо. *Критерій збереженості* визначає стан збереженості цих властивостей. *Критерій інформативності* визначає, наскільки і яку інформацію об'єкт-пам'ятка несе для користувачів і людей, що її оглядають. Інформація може мати різний характер, бути історичною, емоційно-духовною, а також комерційною.

Для визначення *вартості пам'ятки*, на нашу думку, доцільно використати критерії: а) *перспективної придатності об'єкта*, б) *розміщення об'єкта, в) показник вартості переосвоєння.* Критерій придатності для перспективного використання включатиме показники функціональності, фізичного зносу і морального старіння, ситуацію на ринку майна.

Показник – кількісне вираження властивості об'єкта, тобто ті характеристики об'єкта, які можливо виразити кількісно. Управління охорони культурної спадщини пропонує відповідні показники оцінки ОКС. Для систематизації показників і характеристик цінності і вартості пам'ятки доцільно оціночні показники розглядати в двох площинах: об'єктивної й суб'єктивної. Кон'юнктурна цінність містить суб'єктивну складову та конкурентність. Показники цінності й вартості можна розмежовувати, але при оцінці об'єктів культурної спадщини їх варто розглядати спільно у всій повноті зв'язків і відносин між ними.

Обґрунтування системи *показників* і визначення цінності та вартості ОКС є особливо відповідальним завданням. Тут слід використати окремі раціональні складові існуючих методик [10-11], але збереження таких характеристик, як матеріал будівлі, ступінь зносу, місце розташування, можливість організувати бізнес (функціональна корисність), величина площ – некоректне лише для комерційної нерухомості.

Установлення показників відбувається під впливом як об'єктивних, так і суб'єктивних чинників. Виділимо певні *групи властивостей*, що зумовлюють вартість пам'ятки архітектури:

- властивості, що стосуються часового виміру (час будівництва);
- властивості, що характеризують зовнішнє середовище – розташування об'єкта в системі та змінність простору;
- властивості, пов'язані з людським виміром (історичні складові – проживання знаменитих людей тощо);
- властивості, що стосуються змін (ґенези) самого об'єкта, його автентичності;
- властивості, що стосуються інформаційності об'єкта.

Можна виокремити *групи властивостей, що зумовлюють функціональні характеристики ОКС*: ознаки, що вказують на корисність об'єкта; які характеризують витрати ресурсів як плату за корисність; безпечність функціонування системи щодо людини та довкілля; властивості часового виміру (йдеться про час окупності та перспективи функціонального використання); ознаки, що описують зовнішнє середовище. Пам'ятка культурної спадщини розглядається

насамперед як історично-культурний об'єкт, а функціональні характеристики тут є другорядними.

Кожна група властивостей (історико-культурних та функціональних) включає певну множину показників, що можуть бути оцінені кількісно. Кількісна оцінка характеристик об'єкта культурної спадщини має принципово важливе значення, оскільки дає змогу формувати узагальнені критерії з множини часткових показників. Узагальнені критерії порівняно нескладно встановити в межах окремих груп властивостей.

III. Методи оцінки пам'яток культурної спадщини. Пропозиції їх вдосконалення та розвитку

Для визначення вартості пам'ятки культурної спадщини в основу покладено три методи (підходи), використовувані для оцінки нерухомості.

Метод витрат, в якому головною є характеристика зносу будівлі. Наприклад, чим історично старіший об'єкт, тим він амортизованіший (має вищий відсоток зносу), а отже, відповідно до цієї методики, він є дешевшим, хоч і має більшу історично-культурну цінність, оскільки несе об'ємнішу історичну пам'ять. Оскільки коефіцієнт історичної цінності (Кц) використовується лише в цьому підході, зупинимося на ньому детальніше. Він ґрунтується на принципах корисності і заміщення, а основними критеріями є вартість відновлення (заміщення) як визначення вартості створення (придбання) в сучасних умовах нового об'єкта, який є ідентичним об'єкту оцінки, а також коефіцієнт зносу (знецінення майна). Знос визначається методом розбивки (враховує величини фізичного, функціонального та економічного зносу, є добутком їх відповідних коефіцієнтів), а також методом терміну життя (обґрунтованому припущенні про залишковий термін економічного життя об'єкта).

Вартість відтворення (заміщення) визначається по вартості одиничного показника об'єкта - аналогу з допомогою відповідного збірника укрупнених показників відновної вартості будівель і споруд, або визначається на основі орієнтованого кошторису з урахуванням цінності пам'ятки та вартості прав, пов'язаних із земельною ділянкою. Саме тут враховується інтегральний коефіцієнт цінності пам'ятки як об'єкта культурної спадщини. У Львові цей коефіцієнт відповідно до вимог Методики визначає Управління охорони історичного середовища міста на основі паспорта пам'ятки, технічного обстеження, охоронного договору, висновку експертизи та висновку щодо цінності пам'ятки архітектури.

На думку авторів, при оцінці ОКС слід *використовувати поняття та вимоги відтворення* (а не укрупнені показники відновної вартості). При цьому слід розглядати всі вимоги до відтворення – щодо будівельних матеріалів, технологій виконання робіт та інші, які використовувались у період будівництва об'єкта оцінки. Тоді ми можемо говорити про відтворення, а не відбудову (сучасними матеріалами і технологіями) чи заміщення новим об'єктом. Такий підхід призводить до зростання вартості об'єкта та вирівнює вагу методу витрат у системі інших методів, об'єктивізує оцінку ОКС.

Метод доходу базується на принципах найбільш ефективного використання та очікувань, а вартість об'єкта оцінки визначається через поточну вартість очікуваних доходів від найбільш ефективного його використання. Вирішальним виступає місце розташування об'єкта. Основними тут є пряма капіталізація доходу (коли прогнозуються постійні за величиною та рівні в межах проміжків часу чистий операційний дохід, отримання якого не обмежується в часі), а також непряма капіталізація (дисконтування грошових потоків) – коли їх прогнозування є неоднаковим і непостійним або отримання обмежується в часі. У першому випадку ключовим є поняття ставка капіталізації (коефіцієнт очікуваного доходу); у другому – ставка дисконту (коефіцієнт прогнозування грошових потоків на майбутнє).

Згідно з цим методом будь-яка пам'ятка архітектури в центрі Києва незрівнянно дорожча за об'єкти, розташовані в регіонах. Об'єктами спадщини часто виступають церкви та інші

об'єкти некомерційної діяльності. Отже, метод доходу не є коректним для некомерційної нерухомості-пам'ятки. Проте через ставку дисконту в методі непрямої капіталізації можна коректно ввести коефіцієнти культурної цінності об'єкта спадщини та *дисконтувати його історико-культурну вартість*.

Метод порівняння (аналогів) базується на принципах попиту і пропозицій. Він передбачає аналіз цін продажу та пропозицій подібного майна з відповідним коригуванням відмінностей між об'єктами порівняння й об'єктом оцінки. У цьому підході найважливішими є: інформація про продаж і пропозицію на ринку, її достатність, об'єктивність і коректність добору; обґрунтованість зіставлення об'єкта оцінки з об'єктами порівняння та коригування ціни (з урахуванням умов і особливостей). Ці коефіцієнти та метод оцінки не можуть бути також ефективно застосовуваними, оскільки в багатьох випадках при оцінці ОКС немає в достатній кількості аналогів, щоб зробити відповідний добір об'єктів порівняння і коректно визначитися з коригувальними коефіцієнтами. Пропонуються зміни в методиці, суть яких полягає в співставленні об'єкта оцінки не з подібними об'єктами, а в його *порівнянні за множиною показників і критеріїв з еталоном,* та *визначенні числового значення наближення до нього*.

Постає вимога обґрунтування множини показників та критеріїв оцінки, а також визначення вартості «еталону». За еталон в Україні має бути визначена пам'ятка архітектури світового значення (наприклад, Софія Київська для культових споруд). Для встановлення її вартості повинні використовуватися аналоги та ціни на них зі світу. Визначається грошовий еквівалент вітчизняного еталону, співвіднесений до світових цін. За еталон може бути прийнято й умовний варіант, якому приписуються найкращі значення показників серед варіантів.

Числовий показник наближення до еталону фактично є інтегральним критерієм оцінки об'єкта, який об'єднує всі прийняті для порівняння критерії. Поле оцінки будується на множині виділених груп критеріїв, причому всі вони мають поліпшуватися до центру. Кращим відповідно до цього методу вважається варіант, для якого площа багатокутника характеристик об'єкта оцінки наближена до площі, побудованої на ідеальних значеннях критеріїв. Для уникнення впливу масштабного фактора на прийняття рішення критерії слід звести до безрозмірних величин шляхом нормування. За своєю суттю показники характеризують віддаль до об'єкта оцінки за певним критерієм від ідеального варіанта.

Аналогічні показники та метод придатні для визначення вартості вітчизняного еталону у віднесенні до відповідних об'єктів світової спадщини. Загалом можна сказати, що пропонується замінення підходу «знизу – вверх» на підхід «зверху – вниз»: від найдорожчого вітчизняного об'єкта (оцінка якого приведена до вартості аналогічних об'єктів у європейських країнах); визначення «відстані» того чи іншого об'єкта до цього еталону.

IV. Приклади використання змінених підходів до оцінки об'єктів культурної спадщини

Для перевірки пропонованих змін і доповнень як приклад взято нетипові об'єкти нерухомого майна, які є «типовими» для оцінки об'єктів культурної спадщини в м. Львові (табл. 1-2).

Подамо коротку характеристику об'єктів, оцінку яких потрібно здійснити.

Об'єкт 1 (рис. 4) – нежитлові приміщення гаража, розташовані в прибудові до триповерхового цегляного житлового будинку, який знаходиться в серединній частині міста. Будинок – пам'ятка архітектури місцевого значення, побудований у 30-х рр. XX ст., має типову для функціоналізму планувальну структуру, вирішений фасад із чітким горизонтальним ритмом. Будинок цегляний, чотириповерховий з високим цоколем; в плані споруда має форму чотирикутника. Поряд із основною будівлею розташовано гараж, споруджений в одному композиційному вирішенні, є невід'ємною частиною пам'ятки. Це приклад побудови так званих «люксів» з гаражними приміщеннями. Технічний стан будівлі задовільний.

Таблиця 1

Об'єкти нерухомого майна, «типові» для оцінки об'єктів культурної спадщини у м. Львові

Об'єкт м. Львів	Місцезнаходження	Короткий опис	Інтегральний коефіцієнт культурної цінності пам'ятки	Мета, функція оцінки	Використані підходи	Умовно узгоджений результат (витратний до узгодженого результату в звіті та фактичної трансакції)	Примітки
Гараж	Серединна (р-н вул. Котляревського) сельбищна	Прибудова до будинку-пам'ятки до 20,0 кв. м. Земля не виділена. Стан задовільний	Окремо для будинку 2,7 Окремо для гаража 1,7	Викуп («ринкова»)	Витратний, порівняльний, дохідний	Різниця від 30% «більше»	Не працює
Підвал	Центральна (р-н. вул. Винниченка) адміністративна	Вбудовані в будівлі пам'ятки до 200,0 кв. м. Земля не виділена. Стан незадовільний	Загальний для будинку 3,9	Оренда («ринкова»)	Витратний, дохідний	Різниця від 50% «більше»	Не працює
Будівля	Серединна (р-н. вул. Героїв Майдану сельбищна «Президентський палац»	Окремо стояча будівля пам'ятки до 500,0кв.м. Огорожа, паркан, благоустрій, зелені насадження. Земля в постійному користуванні . Стан добрий	Загальний для будинку 2,7	Аукціон («ринкова»-початкова)	Витратний, порівняльний	Різниця до 5% «зіставний»	Працює
Приміщення I поверху	Ядро (площа Ринок) туристична	Вбудовані в будівлю пам'ятки до 100,0 кв. м. фасадні. Земля не виділена. Стан задовільний	Загальний для будинку 5.1	Аукціон («ринкова» - «справедлива» - балансова початкова)	Витратний, порівняльний, дохідний	Різниця в 3-4 рази «менше»	Не працює

Таблиця 2

Підходи до оцінки об'єктів нерухомого майна, «типові» для оцінки об'єктів культурної спадщини м. Львова

Об'єкти	Аналіз основних ціноутворюючих показників та/або параметрів, що значно вплинули на показник вартості			Прийнятий підхід в узгодженні результатів	Обґрунтування прийнятого підходу
	Витратний	Порівняльний	Дохідний		
Гараж	Коефіцієнт культурної цінності пам'ятки Будівельний об'єм	Місце розташування Одиниця порівняння (гараж)	Орендна ставка за одиницю (гараж)	Порівняльний	Достатня кількість подібних об'єктів порівняння та мета оцінки – відчуження шляхом викупу
Підвал	Коефіцієнт культурної цінності пам'ятки Будівельний об'єм Технічний стан	-	Орендна ставка Ставка капіталізації	Дохідний	Достатня вірогідність даних щодо варіанта найкращого використання та всього спектру чинників (ціноутворюючих, характеристик потенційного доходу тощо), на яких базується принцип очікування. Дає можливість розрахувати вартість об'єкта оцінки, виходячи з потенційного прибутку, який можна отримати від його експлуатації, та мети оцінки – оренда приміщень
Будівля	Кошторис з урахуванням збільшення вартості БМР (за аналогією з вартістю реконструкції пам'ятки) Вартість благоустрою та інженерних комунікацій (у т. ч. вартість зелених насаджень, внутрішньо будинкового басейну, сауни тощо) Право постійного користування земельною ділянкою	Окремо стояча будівля; Подібні архітектурно-планувальні показники та рік забудови Наявність зелених насаджень; Земельна ділянка в приватній власності	-	Порівняльний	Подібність і достатність аналогів за «історичним» функціональним використанням – житловий будинок відповідно до архітектурно-конструктивних рішень, а також благоустрою, місцезнаходження в припарковій зоні та мети оцінки – відчуження шляхом аукціону
Приміщення I поверху	Коефіцієнт культурної цінності пам'ятки Будівельний об'єм УППВ	Місцезнаходження – туристична зона Площа об'єкта	Орендна ставка	Порівняльний, дохідний	Достатня кількість подібних об'єктів порівняння та орендних ставок, а також мети оцінки – постановка на баланс, у подальшому аукціонні торги

Рис. 4. Зовнішній вигляд гаража, прибудованого при пам'ятці архітектури місцевого значення

Об'єкт 2 (рис. 5) – будинок двоповерховий з підвалом і споруди з елементами зовнішнього й внутрішнього благоустрою та інфраструктури. Розташований у серединній зоні м. Львова, в Галицькому адміністративному районі (вул. Глінки).

Рис. 5. Зовнішній вигляд об'єкта, розташованого в серединній зоні м. Львова

Це резиденція високопосадовців, пам'ятка архітектури місцевого значення. Житловий будинок споруджений 1937 року в стилі конструктивізму (архітектор А.Штайль), двоповерховий, цегляний, оштукатурений, окремо стоячий, розташований у лінійній забудові вулиці. Фасади асиметричні, кубічні, підкреслені суцільними площинами стін і балконів та заскленими поверхнями вікон; бічний фасад акцентований виступаючим півкруглим об'ємом і терасою. Технічний стан будівлі задовільний, стан опорядження фасаду також задовільний.

Оцінка вибраних об'єктів з урахуванням змін у методиці (у витратному підході – врахування вимог відтворення об'єкта; у дохідному – дисконтування історичної цінності в часі; в порівняльному підході – порівняння з вартістю об'єкта-еталону) дозволяє суттєво скоригувати й узгодити оцінки за різними методами, вирішити питання, які задекларовані на початку статті як такі, що потребують уточнення.

Запропоновані зміни в оцінці ОКС вимагатимуть реформування інформаційного забезпечення та методичних підходів до реставрації й збереження пам'яток історії, культури та архітектури. Вони дозволять об'єктивно оцінити (за світовими цінами) пониження вартості об'єкта від непрофесійних дій, пов'язаних зі змінами як в об'єкті, так і в оточуючому середовищі, а також об'єктивно оцінити діяльність зі збереження об'єкта. Ці зміни дозволять об'єктивно оцінити матеріальний вклад інвесторів у збереження пам'яток, а оцінка пам'яток

архітектури національного значення у співвіднесенні до світових цін підвищить престиж та відповідальність у діяльності з охорони спадщини.

Висновки

1. Недоцільно показники цінності об'єкта, рекомендовані до витратного підходу, механічно переносити на дохідний і порівняльний підходи. Показано можливість і зміни методик, які можна застосовувати для використання коефіцієнтів культурної цінності об'єкта при дохідному й порівняльному підходах оцінки.

2. В Україні загострилась потреба обґрунтувати методику об'єктивної оцінки вартості об'єктів культурної спадщини найвищої цінності у співвіднесенні до світових цін та вираження грошовим еквівалентом. Розкрита суть методу, яка полягає в тому, що об'єкт оцінки порівнюється за множиною показників і установлених критеріїв з еталоном, і визначається числове значення наближення до нього.

3. Оцінка об'єктів культурної спадщини за зміненими методами змінює діяльність з охорони й ревіталізації історичного середовища, об'єктивізує оцінку проектних рішень з використання і розвитку історичного середовища міст.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Акуленко В. І. Міжнародне право охорони культурних цінностей та його імплементація у внутрішньому праві України / В.І. Акуленко; відп. ред. В.Н. Денисов. – К. : ЮСТІНІАН, 2013. – 608 с.

2. Бєляєва С.О. Про балансову вартість нерухомих пам'яток / С.О. Бєляєва // Праці Центру пам'яткознавства. – К., 1993. – Вип. 2. – С. 74–76.

3. Бітковський В.О. До питання про значення та соціальні функції пам'яток культурної спадщини [Електронний ресурс] / В.О. Бітковський // Праці Центру пам'яткознавства. 2011. – Вип. 19. – С. 22–39. – Режим доступу : http://pamjatky.org.ua/wp-content/uploads/2012/10/pcp2011_19.pdf

4. Гликман М.Т. Оценка памятников истории, архитектуры и градостроительства [Електронний ресурс] / М. Т. Гликман, В. В. Лемза ; под общей ред. Я. И. Маркуса. – К., 2009. – Режим доступу : https://ocenka.dn.ua/literature/zhurnaly-praktika-ocenki-ukraina/ocenka-pamyatnikov-istorii-arxitektury-i-gradostroitelstva-m-t-glikman-v-v-lemza/

5. Звід пам'яток історії та культури України. м. Львів. Т.1 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://history.org.ua/LiberUA/ZvidLviv/ZvidLviv.pdf

6. Клименко І. Оцінка пам'яток історії, архітектури та містобудування / І. Клименко, С. Смольнікова. – К.: АртЕк, 2006. – 264 с.

7. Лиховид І. Пам'ятки зачекалися / І. Лиховид // День. – 2018. – 30 грудня.

8. Мардер А.П. Особливості визначення вартості пам'яток архітектури / А.П. Мардер // Янус-Нерухомість. – 2002. – № 11. – С. 8-9.

9. Методика грошової оцінки пам'яток [Електронний ресурс]: Постанова КМ України від 26 вересня 2002 року за № 1447. – К., 2002. – Режим доступу: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1447-2002-п

10. Лебедь Н. П. Практическое пособие по эксперной оценке предприятий / Н. П. Лебедь, А. Г. Мендрул. – К.: Легалис-Эксперт, 1996. – 280 с.

11. Прибєга Л. Охорона та реставрація об'єктів архітектурно-містобудівної спадщини: методологічний аспект / Леонід Прибєга; Центр пам'яткознавства Нац. Акад. наук України і УТОПІК, Нац. Акад. образотворчого мистецтва і архітектури. – К.: Мистецтво, 2009. – С. 66-134.

12. Рудика Н.М. Критерії оцінки нерухомих пам'яток археології / Н.М. Рудика // Праці Центру пам'яткознавства. – 2010. – Вип. 17. – С. 99–105. – Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Pcp_2010_17_11.

Габрель М., Лисяк Н., Шиленко В., Герич О.,
Институт предпринимательства и перспективных технологий
НУ «Львовская политехника»

ЦЕННОСТЬ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ В ОПРЕДЕЛЕНИИ ЕГО РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ (примеры с практики Львова)

В статье развита методология оценки объектов культурного наследия. Уточнено понятия ценности и стоимости объекта культурного наследия; проанализированы принципы, критерии и методы оценки объектов – памятников культурного наследия, которые используются в современной практической деятельности; обоснованы рекомендации совершенствования методов оценки памятников культурного наследия. Система критериев оценки является достаточной для оценки объекта. Предложенная оценка объектов культурного наследия меняет деятельность по охране и ревитализации исторической среды, оценку проектов развития исторической среды городов.

Утверждается, что ценность и стоимость являются фундаментальными характеристиками достопримечательности. Ценность определена доминирующей в объекте, объективно высшей категорией, а стоимость – денежный эквивалент ценности объекта, связывается полезностью и возможностью его использования.

Ключевые слова: объект исторического наследия, памятники культурного наследия, ценность и стоимость, оценка объекта, денежный эквивалент оценки, критерии и методы оценки.

Ph.D., prof. Gabel M., Ph.D Lysiak N., practitioner-evaluators Shilenko V., Gerych O.
Institute of Entrepreneurship and Advanced Technologies
National University "Lviv Polytechnic"

VALUE OF THE OBJECT OF CULTURAL HERITAGE IN DETERMINATION YOUR MARKET VALUE (examples from Lviv practice)

The article develops a methodology for assessing objects of cultural heritage. The concept of value and cost of the object of cultural heritage is specified; the principles, criteria and methods of evaluation of objects - cultural heritage monuments used in modern practical activity are analyzed; the recommendations of improvement of methods of estimation of cultural heritage monuments are substantiated. The defined system of evaluation criteria is sufficient for the assessment of the object. The proposed changes will reform the activity on protection and revitalization of the historical environment, assessment of projects for the development of the historical urban environment.

It is claimed that value and cost are the fundamental characteristics of a monument. The value is determined to be dominant in the object and is objectively the highest category, and the cost is the monetary equivalent of the value of the object, bound by the utility and the possibility of its functional use.

Key words: object of historical heritage, cultural heritage monuments, value and cost, object evaluation, monetary equivalent of estimation, criteria and methods of evaluation.

РИНОК ІСТОРИЧНОЇ НЕРУХОМОСТІ ПОЛЬЩІ: ПРОБЛЕМИ ОЦІНКИ

Лідія Грьогер.
Лодзинський університет, Інститут екологічного та просторового планування
lidia.groeger@geo.uni.lodz.pl, groeger@interia.pl

Стан ринку історичної нерухомості тісно пов'язаний із розвитком вільної ринкової економіки в Польщі. Протягом останніх 30-ти років зростає інтерес вітчизняних та іноземних інвесторів до історичного майна. Найпривабливіші житлові об'єкти з минулих епох можуть досягати багатомільйонних вартостей. У статті викладено правові умови в сфері охорони й оцінки об'єктів історичного майна, кількості, функції та просторової структури нерухомості, ринку історичної нерухомості та чинників, що підвищують її привабливість для інвесторів у Польщі. Висвітлено сучасні методологічні проблеми в діапазоні застосованих підходів до оцінки вартості історичного майна. Окреслено основні тенденції, що нині функціонують на ринку історичної нерухомості Польщі.

Ключові слова: історичне майно, антикварна нерухомість, ринок нерухомості, оціночні підходи, Польща

Актуальність. Стан історичного ринку нерухомості тісно пов'язаний із розвитком вільної ринкової економіки Польщі. Протягом останніх 30-ти років зростає інтерес вітчизняних й іноземних інвесторів до історичниого майна. Як правило, основною метою інвесторів, що купують таке майно, є адаптація їх до об'єктів, які приноситимуть дохід їх власникам. Найчастіше ці об'єкти використовують для готелів і ресторанів. Сьогодні інвестор нечасто купує історичну нерухомість для власних житлових потреб. Аналізуючи ринок історичної нерухомості – житлової, постіндустріальної і післявоєнної нерухомісті, – можна спостерігати його постійний розвиток. Окрім того, ринок оборонних замків, зерносховищ, млинів, технічних споруд вказує на стагнацію та відсутність інтересу інвесторів (Robaczewski, 2009; Potaczała, 2006).

Польські замки, палаци й садиби популярні серед покупців, а їх ціни зазвичай коливаються від декількох сотень тисяч до навіть декількох десятків мільйонів злотих. Упродовж 2004-2017 рр. у Польщі здійснено 270 операцій з продажу історичної нерухомості на загальну суму 444 млн злотих.

За даними Кенаторію, в підготовленому звіті «Історія в ціні: історичне нерухоме майно в Польщі», найпривабливіші житлові об'єкти з минулих епох можуть досягати багатомільйонних цінностей. Так було у випадку з палацом Браницьких у Варшаві, який 2013 року продано на вільному ринку за 40 мільйонів злотих. Відповідно, сусідній палац Шанявських, заявлений у тендері, отримав ціну понад 21 мільйон злотих.

Нерухомість, яка була замком, палацом або особняком аж до 1945 р., у більшості випадків виконувала основну житлову функцію – родової резиденції. Після 1945-го, у результаті земельної реформи, майно було відібрано в існуючих власників, відбувся перехід від приватної власності до державної, а відповідно, і зміни функцій. Об'єкти були перетворені на школи, громадські чи медичні центри, нові державні установи, табори відпочинку й комунальне житло. Зміна власника на державну скарбницю і їх функціонування в майбутньому спричинило зростаюче спустошення, особливо архітектурних елементів, що підкреслюють унікальний характер будівель. Нові користувачі, як правило, не піклувалися про стан збереження власності, що стало наслідком або незнання про історичну цінність, або превалювання відчуття спільного – «це не моє», – і не передбачали необхідних фінансових ресурсів для поточного ремонту. Догляд здійснювався зазвичай лише за найціннішими пам'ятками.

Рис. 1. Палац Браницьких (40 млн. злотих)

Рис. 2. Палац Шанявських у Варшаві (21 млн. злотих)

Системні перетворення, ініційовані в 1990-х роках, призвели до ситуації, коли Державна скарбниця хотіла позбутися історичних об'єктів, щоб вони не створювали додаткових витрат. Тоді панувала думка, що необхідно швидко продавати власність, навіть за низьку ціну, щоб знайти нового власника, який належно піклуватиметься про історичний об'єкт. Відчуження історичної нерухомості за низькими цінами послужила причиною підозр у зловживанні та безгосподарності, що стало предметом судових засідань. Крім того, передача таких об'єктів особам, які фінансово не спроможні нести витрати на їх реконструкцію й утримання, привела до їх руйнування.

Основна мета цієї статті – висвітлення правових умов у сфері охорони й оцінки історичної нерухомості в Польщі; розкриття поточних методологічних проблем при оцінці вартості історичних цінностей; вказання на практику й закономірності, що діють на ринку історичної нерухомості Польщі.

Виклад основного матеріалу

1. Правовий захист нерухомого майна історичного характеру. Термін «історичне майно» слід розуміти як майно, внесене до реєстру пам'яток або охоплене реєстром пам'яток – національних, провінційних або муніципальних, а також інші об'єкти нерухомості, що відповідно до конкретних законів мають особливий характер культурної спадщини.

Концепція історичної пам'ятки була визначена в Законі від 23 липня 2003 року про охорону пам'яток і догляду за пам'ятниками. За цим Законом історичні па'ятки поділялися на нерухомі, рухомі й археологічні реліквії. Об'єкти та їх частини чи групи, що виникли внаслідок діяльності людини або пов'язані з нею і є свідченням минулих епох або подій, чиє збереження є суспільним інтересом через їх історичну, художню чи наукову цінність, вважалися нерухомими. Відповідно до цього Закону формами охорони пам'яток у Польщі є внесення до реєстру пам'яток, визнання об'єкта як історичної пам'ятки, створення культурного парку та встановлення захисту при розробці місцевого плану територіального розвитку або при прийнятті рішення про розміщення інвестицій у суспільне призначення чи рішення про умови будівництва. Внесення до реєстру пам'яток є головним правовим інструментом захисту історичного ресурсу в Польщі. Цей реєстр створений на підставі положення Президента Республіки від 6 березня 1928 року про охорону пам'яток і діє на основі незмінних принципів протягом майже 90 років.

Внесення конкретного об'єкта до відповідного реєстру пам'яток є завершенням адміністративної процедури, внаслідок чого видається адміністративне рішення про його внесення в реєстр пам'яток та розкриття цього факту в реєстрі землі й іпотеки. Ресурс реєстру постійно змінюється внаслідок, як виявлення нових об'єктів, що відповідають визначенню

пам'ятки, так і видалення раніше наявних у реєстрі об'єктів, що з різних причин не підлягають подальшій охороні.

Пам'ятка, внесена до реєстру, за виконанням певних умов, може бути вилучена з нього, що означає її позбавлення охоронного статусу. Підстави для видалення пам'ятки з реєстру визначаються ст. 13 Закону і сюди віднесено: знищення пам'ятки тією мірою, якою вона втрачає свою історичну, мистецьку чи наукову цінність; висновок під сумнів щодо цінності, яка служить основою для внесення до реєстру пам'яток у нових наукових висновках; внесення пам'ятки до списку спадщини, в інвентарний музей або внесення до складу національного бібліотечного ресурсу.

Для всіх типів пам'яток, внесених до реєстру пам'яток, надається один із документів – реєстраційна картка нерухомої пам'ятки внесення до реєстру. Записна картка пам'ятки, внесена до реєстру, складена відповідно до чинних нормативних актів, відрізняється від картки пам'ятки, не внесеної до реєстру. Ґрунтовне зібрання історичних відомостей про пам'ятку, докладні описи й фотодокументація повинні служити характеристиці її історичних особливостей. Обсяг інформації про пам'ятку, визначений Постановою від 26 травня 2011 року, є продовженням шаблону, встановленого на початку процесу інвентаризації, і донині не піддається сумніву.

Крім того, у розпорядженні установ, що спеціалізуються на охороні пам'яток, перебувають фотографічна документація (негативи, відбитки, прозорі плівки) та допоміжні матеріали у сфері охорони пам'яток, отримані з фондів інших установ, переданих за договорами й угодами, наприклад, картографічні матеріали, архівні документи, дизайн, іконографічні матеріали та інші архіви.

У Законі також зазначаються суб'єкти, які зобов'язані надавати субсидії на утримання пам'яток, внесених до реєстру пам'яток. Цими суб'єктами є:

- Міністр культури та національної спадщини,
- 16 воєводських консерваторів,
- територіальні органи самоврядування (муніципалітети, повіти, воєводства).

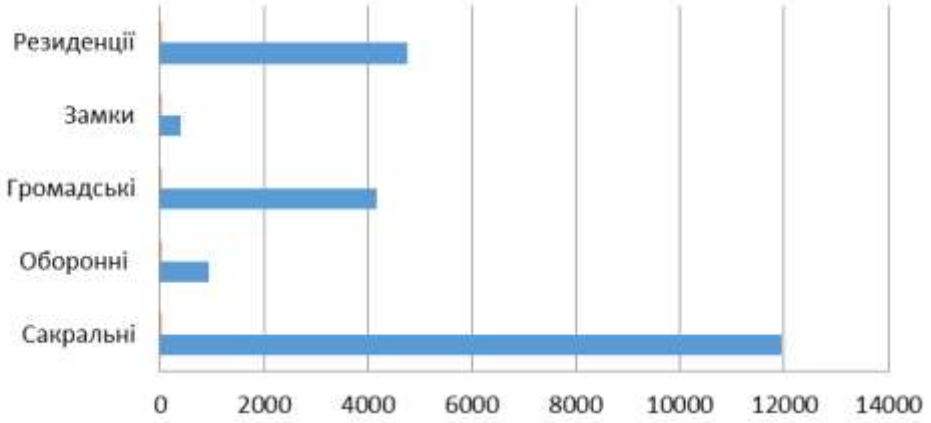
Зазначений Закон визначає правила надання субсидій міністерствами й воєводствами. На додаток до зазначення заходів, для яких у Законі можуть бути передбачені субсидії, фіксується загальне правило, що субсидія може надаватися в розмірі 50% необхідних витрат на проведення консерваційних робіт, реставраційних або будівельних робіт. Проте було введено виняток, що дозволяє співфінансування діяльності на території пам'ятки у більшій кількості, до 100% від обґрунтованих витрат. Це можливо лише при застосуванні принаймні однієї з наступних умов:

- пам'ятка має унікальну історичну, художню чи наукову цінність;
- пам'ятка вимагає проведення технологічно складних консерваційних, реставраційних або будівельних робіт;
- природоохоронний статус пам'ятки потребує негайних консерваційних, реставраційних або будівельних робіт.

Варто також згадати про фінансові ресурси з європейських фондів, які можуть бути виділені на діяльність у сфері охорони пам'яток, відповідно до чого субсидується здійснення консерваційних, реставраційних та охоронних робіт на нерухомих пам'ятках разом із їх оточенням і рухомими пам'ятками.

2. Історична нерухомість у Польщі. У Польщі, за даними 2018 року, в Центрі національної спадщини налічується 64 809 пам'яток, з яких 22 221 – нерухомі пам'ятки (34% запасів). Більшість нерухомих пам'яток – це предмети, які виконують священні функції: мури, монастирі. Наступною групою за кількістю чисельності є житлові об'єкти (рис. 3).

Про територіальний розподіл нерухомих пам'яток у межах Польщі дає уявлення рис. 4



	Сакральні	Оборонні	Громадські	Замки	Резиденції
Частка у структурі пам'яток історичної спадщини	18,44%	1,46%	6,44%	0,62%	7,33%
Разом у Польщі	11947	947	4176	402	4749

Рис. 3. Структура пам'яток історичної спадщини Польщі за функцією станом на 2017 р.

Джерело: власне дослідження, засноване на «Звіті про стан збереження нерухомих пам'яток Польщі. Пам'ятники, занесені до реєстру пам'яток «Національний інститут спадщини», 2018.

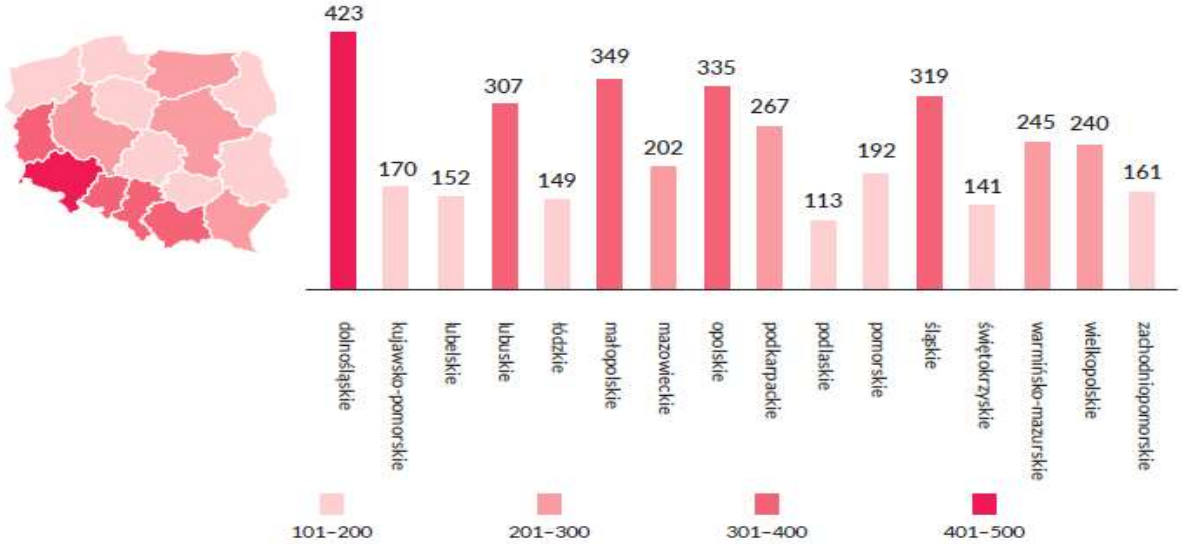


Рис. 4. Кількість пам'яток нерухомості в Польщі на 1000 км. кв. воєводств у 2017 році

Джерело: Звіт про стан збереження нерухомих пам'яток у Польщі. Пам'ятники, занесені до реєстру пам'яток «Національний інститут спадщини», 2018.

3. Аналіз ринку пам'яток нерухомості у Польщі. Більшість угод із замками, палацами і судами відбувалися в 1990-х роках, і часто в них брали участь заможні польські бізнесмени.

Водночас не було зареєстровано жодних компіляцій або реєстрів, у яких були б зафіксовані операції з пам'ятками. Лише на початку XXI ст. стали вказувати історичні об'єкти та їх потенціал, серед інших, туризм.

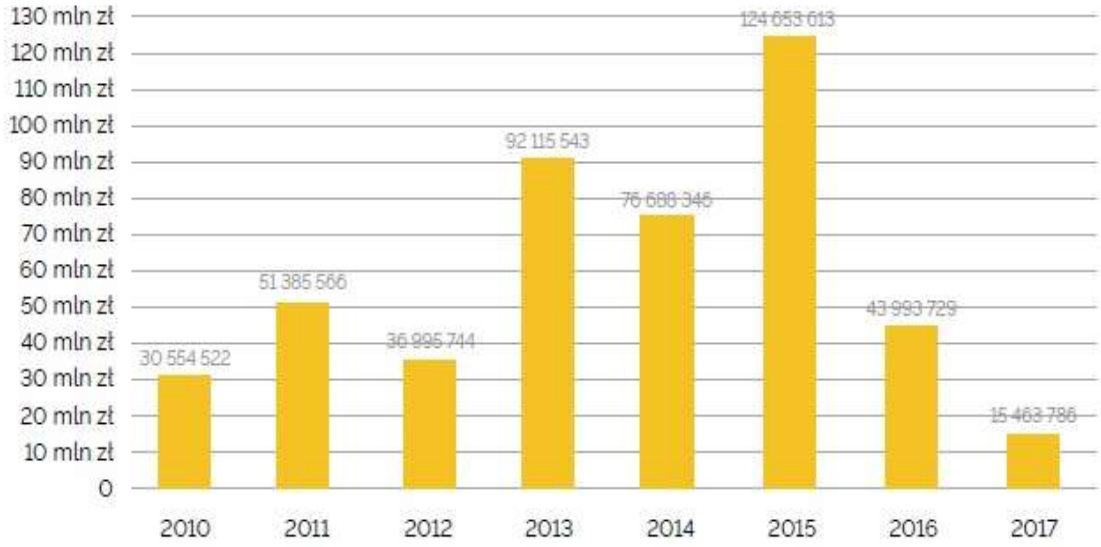


Рис. 5. Динаміка операцій на ринку пам'яток нерухомості Польщі

Причинами зростання інтересу в цьому сегменті ринку стали:

• позбавлення Державних казначейств або муніципалітетів від парків або палацових комплексів через високі витрати, пов'язані з їх утриманням. Особливо, якщо вони занесені до реєстру пам'яток;

• попит на нові функції й історичні об'єкти мають великий конференц- та готельний потенціал;

• старі власники після повернення своїх прав на сімейні товари також продавали їх, маючи проблеми з витратами на утримання.

На сьогодні палаци й садиби користуються найбільшим інтересом інвесторів, особливо в Нижній Сілезії та в околицях Бидгоща. Продаж замків є менш успішним – з 2004 року з ними виконано лише одинадцять операцій. Рентабельність інвестицій також можлива за наявності палацового будинку. Ціни історичних палаців і замків істотно відрізняються – залежно від місця розташування, технічного стану, чи працює підприємство і чи є воно прибутковим. Деякі інвестори шукають нерухомість, що не охоплена суворою охороною, єдиною привабливістю якої є земля. Інші шукають вдало розташовані об'єкти, які містять великий потенціал.

Варто виокремити ще одну категорію – історичні промислові об'єкти. Колишні заводи, інші будівлі цього типу в хороших місцях сьогодні широко використовуються для комерційних або житлових проектів. Відродження пам'яток промисловості, як і багатоквартирних будинків, є сферою великих міст. Компанії найчастіше використовують історичні промислові будівлі, які частково оновлюються і розширюються, і все це для абсолютно різних, нових цілей – у таких приміщеннях зазвичай створюються сучасні торгові площі, офіси й квартири типу лофт.

Одним із типових, найбільш флагманських прикладів є, звичайно, Manufaktura в Лодзі (рис. 6). Популярність цього виду власності опосередковано підтверджується великою кількістю нових проектів. Прикладом може служити й бутік-готель Grannary у Вроцлаві, оформлений у стінах колишнього середньовічного солодового будинку (фото 7).

Рис. 6 Готель Grannary у Вроцлаві, декорований у стінах колишнього солодового заводу

Джерело: Зерносховище - Готель La Suite

Рис. 7 Готель Andels в Лодзі в колишній будівлі ткацької фабрики

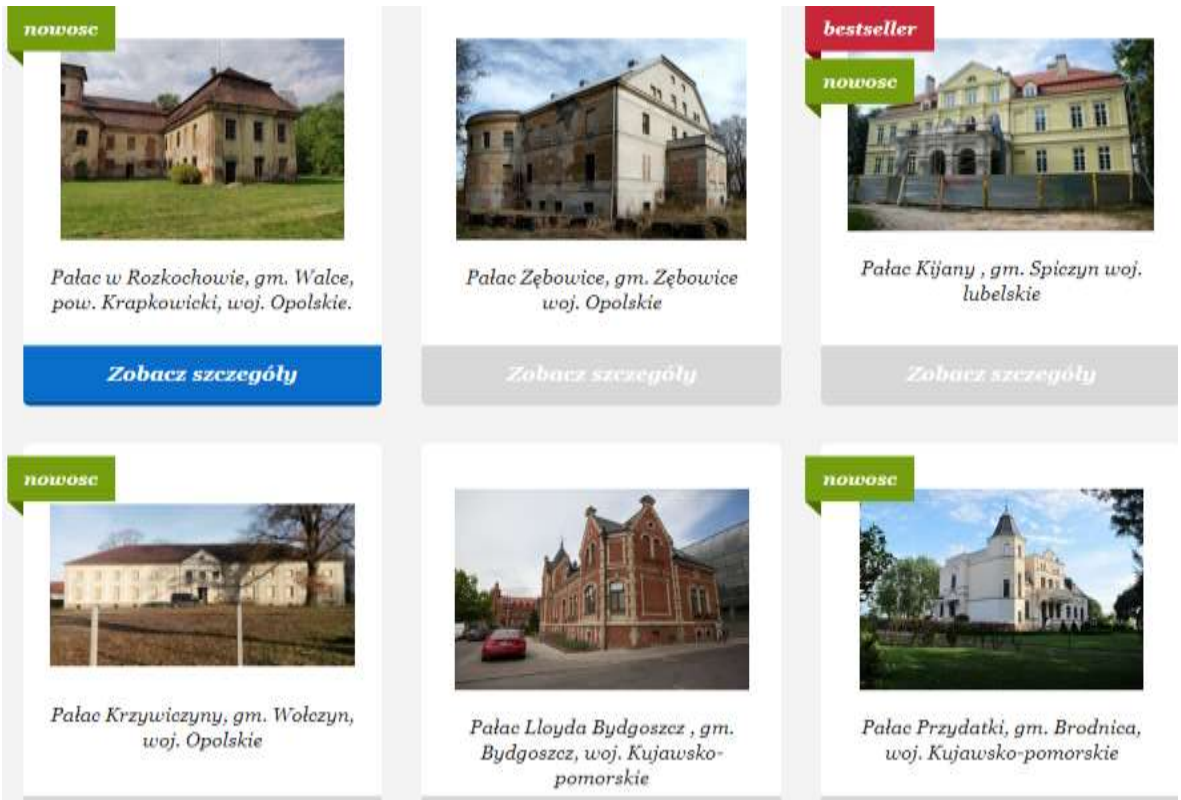
Джерело:Віденський готель Hotel Andel's Lodz - Лодзь.

Інший тип будинків, що стають щораз затребуванішими, – це багатоквартирні будинки. На вторинному ринку клієнти шукають квартири в таких будівлях, часто добре розташованих, безпосередньо в старих містах або в їх околицях. Ці будівлі мають настільки великий потенціал, що вони придатні для нерухомості з ексклюзивним характером. За даними WGN, у середньому за будівництво 600-700 метрів для реконструкції нині необхідно сплатити близько 1,5-2 млн злотих. Значно вищі ціни діють у великих містах, особливо для відремонтованих будівель. Скажімо, у Ґданську для історичного багатоквартирного будинку, розташованого поблизу старого міста (500 кв. м), потрібно було заплатити цілих 14 мільйонів злотих, ціна за квадратний метр – 27 тисяч злотих.

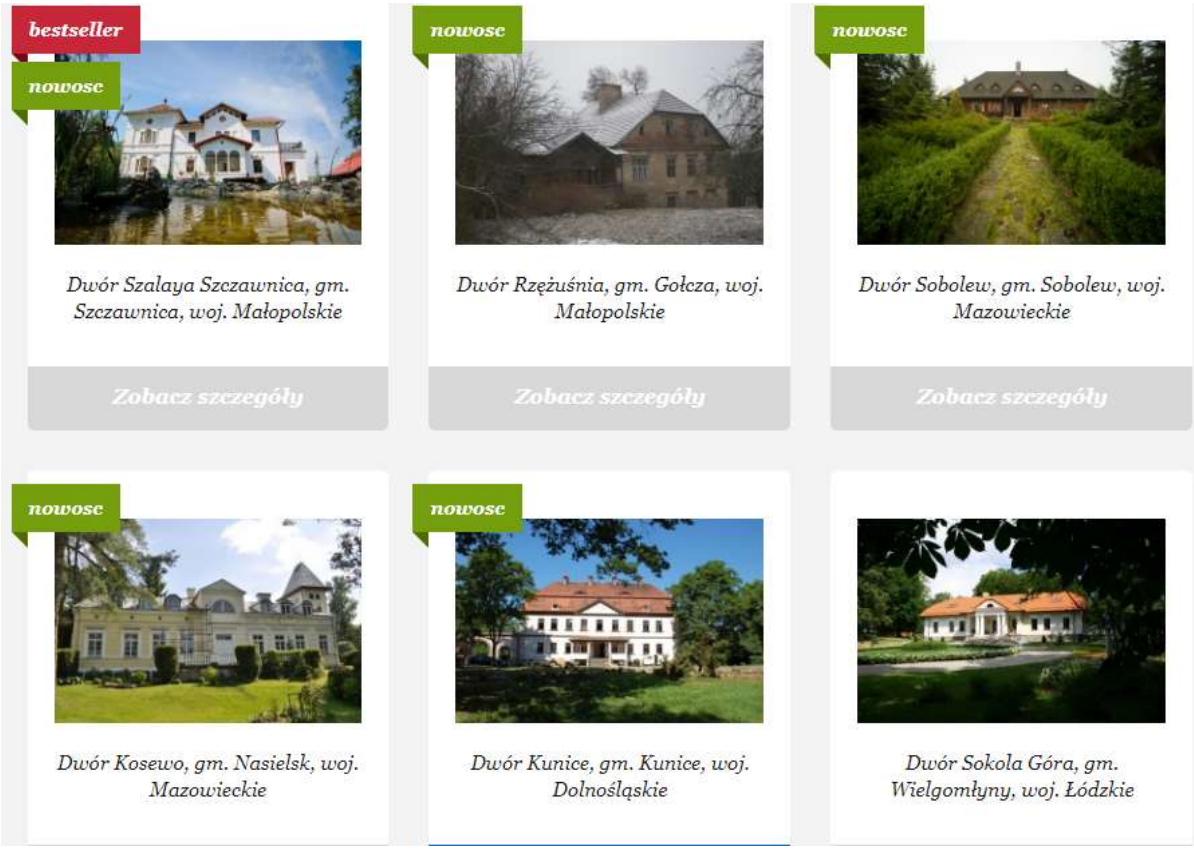
Рис. 8. Кількість пам'яток нерухомості, що пропонуються до продажу в Польщі (травень 2019 р.)

Пропозиції продажу замків

Пропозиції з продажу палаців



Пропозиції продажу садиб



4. Оцінка вартості історичної нерухомості. Методологічна основа є детальним положенням Положення про оцінку майна та підготовку оціночного апарату, включена до Національної ради Польської федерації асоціацій оцінювачів, прийнятої у 1998 році та взятої за основу використання експертами з нерухомості стандарту V.3 «Оцінка історичної нерухомості».

Цей стандарт розроблений разом із коментарем (містить словник основних понять), а з 2008 року він включений до загальних національних правил оцінки польської асоціації оцінювачів (Bogdani та інші 2015).

Питання специфіки оцінки історичної нерухомості також включено до Міжнародних стандартів оцінки (МСО) 2011 року, розроблених Радою з Міжнародних стандартів оцінки (IVSC) як додаток до МСО 230 «Права в нерухомому майні (IVS 2011).

Визначенню вартості історичної неррухомості в кожному випадку завжди повинно передувати отримання думки опікуна воєводства про призначення й використання історичної нерухомості у спосіб, що відповідає принципам догляду за пам’ятками та відповідної історичної цінності.

Переважно вартість історичної нерухомості визначають із застосуванням традиційних підходів – порівняльний підхід до порівнюваних об’єктів нерухомості, представлених на ринку, або дохідний підхід для об’єктів, що можуть генерувати дохід.

Дозволяється також застосовувати витратний підхід, але лише за методом залишкової вартості заміщення. Тому роль оцінювача з відповідними знаннями, досвідом і навіть інтуїцією є надзвичайно важливою, особливо коли оцінка стосується не тільки будівельного об’єкта, але і його історичного шару, мистецької цінності (табл.1)..

Таблиця 1.

Підходи до оцінки історичних нерухомості, що передбачені законодавством Польщі

№ з/п	Мета оцінки	Методика оцінки	
		визначена методикою	рекомендована
1.	Переддоговірні перемовини про укладення цивільно-правового договору		порівняльний підхід; дохідного підходу; витратний підхід; змішаний підхід
2.	Підстава для визначення гербового збору є укладення цивільно-правового договору	порівняльний підхід; дохідний підхід; змішаний підхід	
3.	Підстава для визначення податку на спадщину та пожертвування	порівняльний підхід; дохідний підхід; змішаний підхід; витратний підхід	
4.	Підстава для визначення стартової ціни – тендерної власності на нерухоме майно, внесеного до реєстру пам'яток, що знаходиться у розпорядженні Державного казначейського агентства сільськогосподарської власності	порівняльний підхід; дохідний підхід; витратний підхід; змішаний підхід	
5	Підстава для визначення розміру компенсації за експропріацію	порівняльний підхід; дохідний підхід; змішаний підхід	
6	Підстава для визначення вартості майна. що залишається за кордоном	порівняльний підхід; дохідний підхід; витратний підхід; змішаний підхід	витратний підхід
7	Підстава для подання заяви на рішення міністра внутрішніх справ про дозвіл на придбання нерухомості іноземцями		порівняльний підхід; дохідний підхід; витратний підхід; змішаний підхід
8	Інші, не перелічені оцінки		за рішенням оцінювача

Джерело: А. Еліасевич «Чи є пам'ятник різною власністю? »

Вибір будь-якого з підходів завжди може виявитися суперечливим. Так, при порівняльному підході на сучасному етапі розвитку ринку, правильне і надійне визначення суми поправок на відмінності між об'єктом оцінки та об'єктами порівняння іноді неможливе. Відсутність загального аналізу, недостатня кваліфікація в галузі історії мистецтва і архітектури, невелика кількість і висока неоднорідність угод і даних призводять до сумнівів у багатьох прийнятих поправках.

Вибір дохідного підходу часто диктується вірою потенційного покупця в високий дохід. Проте аналіз рентабельності адаптації багатьох історичних будівель для комерційних цілей однозначно показав, наскільки важко досягти потенційного прибутку, дотримуючись при цьому охоронних зобов'язань.

Таким чином, залишається або витратний, або змішаний підхід,

Незважаючи на очевидні недоліки цих підходів та наведені вище аргументи визначити ринкову вартість об'єктів історичної нерухомості важливо з трьох причин.

По-перше, витратний підхід у цьому випадку, показав би взаємозв'язок між необхідними витратами на приведення об'єктів до стану, якого вимагають охоронні принципи і будівельне законодавство, та поточним станом цих об'єктів.

По-друге, знання цього взаємозв'язку дозволить потенційному покупцеві прийняти зважене рішення. Це важливий фактор, що впливає на остаточний вибір покупців.

По-третє, це зробить власником (Державну скарбницю або муніципалітет) і збереже відповідальність за фінансові наслідки рішень щодо збереження (Frączek Musiał).

Нематеріальні активи (архітектурні, історичні), пов'язані з історичним об'єктом, присутні як додаток до матеріальної (витратної) вартості. Знижки та кошти з європейських фондів не враховуються при оцінці вартості історичної нерухомості – відповідний пункт повинен бути включений до опитування експертів оцінки нерухомості.

Висновки. Особливості історичного майна зумовлюють специфіку його оцінки та функціонування ринку цього сегмента нерухомості. На ринку нерухомості інвестори насамперед зацікавлені в палацах і садибах. Ціни, залежно від стану нерухомості, варіюють від декількох сотень злотих до декількох тисяч за квадратний метр. Порівняння пропозицій продажів особняків і палаців з новими житловими проектами у багатьох випадках показує, що середня вартість покупки будинку або квартири в основних агломераціях Польщі перевищує ціну приміських об'єктів, зазначених у реєстрі пам'яток.

Стимулом для покупців є положення Закону про охорону пам'яток і догляду за пам'ятниками від 23 липня 2003 року, що дає 50%-тну знижку при купівлі нерухомості з цього сегмента. В обмін на поступки від продавця (агентства сільськогосподарської нерухомості) покупець зобов'язується витратити зекономлені кошти на оновлення та реконструкцію об'єкта.

Обмеження, пов'язані з підготовкою нерухомості до використання, не стримують підприємців, які в об'єктах, що мають високу історичну цінність, вбачають потенціал для розвитку бізнесу.

Найбільшою групою покупців, отже, є ті, хто діє або планує розпочати свою діяльність у готельному, туристичному, громадському та курортному секторах. Зростання інтересу до Польщі через публікації, які формують думку, сприяє розвитку цієї галузі. Наприкінці 2015 року Lonely Planet, найбільший у світі видавець туристичних довідників, назвала Польщу серед десяти найпривабливіших місць у світі для проведення відпусток у 2016 році. Вона на другому місці в рейтингу Lonely Planet Best in Travel. Рейтинг стосувався цілей, заради яких варто відвідати Польщу у 2019 році. Дослідження показують, що клієнти раді зупинятися в історичних будівлях, вони цінують чудову архітектуру й особливий мікроклімат.

Все частіше історичні будівлі використовують для своїх потреб різні типи культурно-освітніх закладів.

Продаж будівель із ресурсів Агентства здійснюється у формі необмеженого тендеру, що означає рівність правил перевірки при застосуванні до пропозицій, поданих суб'єктами господарювання, приватними особами або установами місцевого самоврядування.

Трансформація пам'ятки відповідно до прагнень покупця не може бути здійснена без відома воєводського консерватора, тож однією з умов допуску до тендера є представлення так званої прикладної програми разом із позитивною думкою експерта.

Придбання історичної нерухомості може здійснюватися в розсрочку. Завдяки такому рішенню інвестор отримує час для нагромадження додаткових коштів. Інший варіант – цільові субсидії з державного бюджету та органів місцевого самоврядування, що надаються такими установами, як Міністерство культури й національної спадщини, управління пам'ятників воєводства, комуни та повіти. Шанси на отримання державної допомоги збільшуються пропорційно до вартості об'єкту.

Вартість історичної нерухомості визначається насамперед законом, що діє в Польщі, захищає всі пам'ятки, і водночас зобов'язує їх власників піклуватися про них незалежно від стану збереження або факту внесення в офіційні реєстри. Основним нормативно-правовим актом, що стосується оцінки історичних об'єктів, а також Закону про управління нерухомістю, який регулює загальні принципи оцінки майна, є виконавче регулювання до нього – положення про оцінку та підготовку звіту про оцінку. Проте зазначене положення регламентує лише визначення вартості нерухомості з використанням порівняльного й дохідного підходів. Тобто, сьогодні не існує правового регулювання у сфері визначення чинників, які необхідно включити до визначення вартості нерухомості, внесеної до реєстру пам'яток, з використанням змішаного й витратного підходів.

Правові положення та методичні вказівки не містять пояснення (вказівка чіткої процедури), яким чином оцінювач повинен розрізняти й враховувати нематеріальні активи, що впливають на вартість майна при оцінці. Індивідуальна інтерпретація вибору та правил визначення вартості нематеріальних ознак оцінювача нерухомості може призвести до того, що однакове майно з історичним характером матиме суттєво різні значення, встановлені різними оцінювачами майна.

Тимчасова інтерпретаційна записка (колишній Стандарт V.3) «Оцінка історичної нерухомості», що діє згідно з «Загальними національними правилами оцінки», розробленими Федерацією асоціацій оцінювачів, та міжнародними стандартами, яка наразі функціонує та практично використовується оцінювачами майна, служить методологічною основою для оцінки історичної нерухомості (Додаток до МСО 230 «Права в нерухомому майні у складі МСО 2011).

Розвиток ринку історичної нерухомості та упорядкування правил оцінки сприяли б підвищенню суспільної обізнаності про цінність і рідкісність історичних пам'яток, формуванню загальнодоступних електронних електронних баз даних, а також інформації про ціни на нерухомість, одноманітності інтерпретації чинного законодавства, підвищенню професійної матеріальної, фінансової та організаційної підтримки приватних власників та ефективності правозастосування проти порушників власників нерухомості.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

Bogdani, M. (2015). Propozycja zasad wyceny nieruchomości zabytkowych - założenia wstępne. „Rzeczoznawca Małopolski"2(86), 98-44.

Bogdani, M., Grzesik, K., Kiziniewicz, A., Tarnawski, L. (2015). Propozycje weryfikacji metodyki wyceny nieruchomości zabytkowych. „Rzeczoznawca Małopolski". Materiały konferencyjne, 109-120.

Eliasiewicz A, 2002 Czy zabytek to całkiem inna nieruchomość?, [w:] A.Chrzanowski, Wycena nieruchomości..., s. 27 .

Frączek R. Musiał P. 2012, Problemy inwestowania w nieruchomości zabytkowe, Świat Nieruchomości nr79, s.41-45.

Jasiński J., (2015), Specyfika prawnych i metodologicznych uwarunkowań wyceny nieruchomości o charakterze zabytkowym. Acta Sci. Pol. Administratio Locorum 14(3), 61-73.

Jasiński, J. (2015). Analiza zabytków nieruchomych oraz ograniczeń w zakresie obrotu rynkowego w Polsce. Acta Scientarum Polonorum 14(2), 21-40.

Międzynarodowe standardy wyceny (2011). PFSRM, Warszawa. Tymczasowa nota interpretacyjna (Standard V.3) Wycena nieruchomości zabytkowych (2015). PSRWM, Warszawa.

Pawlikowska-Piechotka A.,2002, Inwestycje turystyczne w obiektach zabytkowych, Rzeczoznawca Majątkowy nr 2, s. 28.

Potaczała M., 2006, Zamek w cenie szeregówki, Rymek nieruchomości zabytkowych w Polsce, Krakowski Rynek Nieruchomości 4.

Robaczewski M., 2009, W klimatach starej kamienicy , Forbes 03.

Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Dz.U. z 2004, nr 207, poz. 2109, Dz.U. z 2005, nr 196, poz. 1628 i Dz.U. z 2011, nr 165, poz. 985.

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Dz.U. z 1997, nr 115, poz. 741, t.j. Dz. U. z 2015, poz. 782, 985, 1039.

Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Dz.U. z 2003, nr 162, poz.1568, t.j. Dz.U. z 2014, poz.1446 wraz póź. zm.

Doctor, Professor Lidia Gröger
Lodz University, Institute of Ecology and spatial planning.
lidia.groeger@geo.uni.lodz.pl, groeger@interia.pl

MARKET OF HISTORICAL PROPERTY POLAND: PROBLEMS OF VALUATION

The state of the real estate market is closely linked to the development of a free market economy in Poland. Over the past 30 years, the interest of domestic and foreign investors to the historical objects has grown. The most attractive residential objects from past eras can reach many millions of values. The article presents the legal conditions in the field of protection and assessment of historical properties, the number, function and spatial structure of real estate, the historical real estate market and factors that increase its attractiveness for investors in Poland. The modern methodological problems in the range of applied approaches to assessing the value of historical properties were pointed out. The main trends that are currently operating in the historic real estate market of Poland are outlined.

Key words: antique real estate, real estate market, valuation approaches, Poland.

Доктор, профессор Лидия Грьогер
Лодзинский университет, Институт экологического и пространственного планирования.
lidia.groeger@geo.uni.lodz.pl, groeger@interia.pl

РЫНОК ИСТОРИЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПОЛЬШИ: ПРОБЛЕМЫ ОЦЕНКИ

Состояние рынка исторической недвижимости тесно связано с развитием свободной рыночной экономики в Польше. В течении последних 30-ти лет растет интерес отечественных и иностранных инвесторов к историческим объектам. Наиболее привлекательные жилые объекты с прошлых эпох могут достигать многомиллионных ценностей. В статье представлены правовые условия в области охраны и оценки исторического имущества; количества, функциональной и территориальной структуры данного типа недвижимости, а также ее рынка и факторов, повышающих ее привлекательность для инвесторов в Польше. Раскрыты современные методологические проблемы в части применяемых подходов к оценке стоимости исторических объектов недвижимости. Определены основные тенденции на рынке исторической недвижимости Польши.

Ключевые слова: историческая недвижимость, рынок недвижимости, оценочные подходы, Польша.

ПРОСПЕКТ НЕЗАВИСИМОСТИ: СТАТУС ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОЙ ЦЕННОСТИ И РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ

С. П. Юреня,
Председатель Ассоциации оценочных организаций Республики Беларусь

В Государственном списке историко-культурных ценностей Республики Беларусь включено 5379 материальных недвижимых историко-культурных ценности, из которых 1763 памятника архитектуры и 11 памятников градостроительства. Ведение данного списка осуществляет Министерство культуры Республики Беларусь, статус историко-культурной ценности в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь от 9 января 2006 года «Аб ахове гісторыка-культурнай спадчыны Рэспублікі Беларусь» объекту, имеющему отличительные исторические, духовные и документальные черты, присваивается постановлением Совета Министров Республики Беларусь. В вопросах определения стоимости памятников архитектуры оценщику важно знать какие именно черты и характеристики послужили основанием для присвоения объекту статуса историко-культурной ценности, а также знать особенности текущей эксплуатации такого объекта. В статье исследуются особенности и отличительные черты эксплуатируемых капитальных строений, имеющих статус историко-культурной ценности, расположенных в городе Минске по проспекту Независимости, их влияние на рыночную стоимость квартир.

Развитие населенных пунктов Республики Беларусь имеет свою историю. Работа по проектированию населенных пунктов велась системно, предложения и проекты имели научное обоснование и преемственность. В 20-х годах прошлого столетия на рассмотрение правительству были представлены Схемы развития сети населенных мест БССР, в отношении Минска впервые в 1924-1925 г.г. профессор Б.Коршунов составил «План урегулирования застройки Минска». Разработка Б.Коршунова не имела технико-экономического обоснования и не была утверждена. Позже в 1926 году профессор В.Семенов своим проектным предложением обосновывает развитие Минска вдоль проспекта Независимости. Проспект становится центральной магистралью Минска. Данный статус проспекта сохраняется во всех последующих Генеральных планах столицы Беларуси.

В Генеральном плане 1938 года впервые обосновываются базовые градостроительные подходы к формированию планировочной структуры Минска. Они предусматривали создание водно-зеленого диаметра города; постепенный переход к радиально-кольцевой структуре города; формирование трех кольцевых магистралей при наличии главного диаметра – проспекта Независимости.

Реализация Генерального плана 1938 года была остановлена Великой Отечественной войной. Урон, который был нанесен республике войной характеризуют цифры: из 270 довоенных городов и районных центров 209 были разрушены, 9200 деревень сожжены (619 сожжены с жителями), на 74% выведен из строя жилищный фонд республики, превращены в руины 8825 школ, 2185 больниц, 10338 предприятий, потери населения составили 25,97 млн. человек.

В Минске после освобождения в 1944 году из довоенных зданий осталось менее 20%. В общегородском центре в 22 кварталах сохранилось 60 каменных и 20 деревянных домов.

Столь масштабные разрушения потребовали от градостроителей быстрых и четких решений. Следующий генеральный план утверждается в 1946 году и предусматривает развитие города на 20-25 лет. Позже в него вносились корректировки (1951, 1958, 1959, 1962, 1964 годы).

Новый Генеральный план разработан и утвержден в 1965 годом сроком действия на 15 лет, в который в 1971 и 1973 годах вносились изменения.

Последний Генеральный план Минска советского периода датируется 1982 годом и срок его действия до 2000 года. При разработке генеральных планов неукоснительно сохранялась и продолжает сохраняться преемственность базовых градостроительных подходов.

Формирование проспекта Независимости в его современном виде описано в Генеральном плане 1946 года.

Проспект Независимости по своему функциональному значению и характеру застройки делится на три части:

- Центральная часть – между площадями Независимости, Октябрьской и Победы, протяженность 2900 м;
- Средняя часть – от пощади Победы и по. Калинина, протяженность 2700 м;
- Въездная – со стороны Московского шоссе – 4000м.

В соотвествии с Генеральным планом 1946 года ширина Центральной части составляет 48 м при ширине проезжей части 24 м и 12 м тротуаров, вдоль которых намечалось высадить многолетние растения.

Проектировщики удачно определили соотношение высоты зданий и ширины проспекта (1:2,1 – 1:2,3), что создает ощущение простора и позволяет под оптимальным углом зрения 30-35 градусов воспринимать архитектуру зданий с противоположной стороны Проспекта.

Все элементы застройки и благоустройства связаны единым композиционным замыслом и находятся в соподчинении.

Согласно решениям Генерального плана 1946 года в Центральной части были возведены девять жилых домов, четыре административных здания и гостиница, которые сохранились и эксплуатируются на сегодня по своему первоначальному назначению.

В Центральной части все здания расположены вдоль красной линии и образуют единый 5-этажный фронт застройки, имеющую общую по высоте карнизную линию с отдельными повышениями для создания более выразительного силуэта. Соразмерность зданий достигается близостью их параметров. При длине 80-120 м они расположены с небольшими разрывами, образованными отступами на полукорпуса в глубь кварталов, что придает каждому зданию объемную самостоятельность и разнообразие в пространственной организации улицы.

В Центральной части Проспекта до Октябрьской площади важнейшие в градостроительном отношении участки заняты общественными зданиями, создающими необходимые композиционные акценты, а большие витрины магазинов и предприятий общественного питания в первых этажах жилых домов придают магистрали парадный вид.

От Октябрьской площади Проспект спускается к реке Свислочь и проходит по насыпи откуда открываются прекрасные глубинные панорамы вдоль водно-зеленого диаметра, таким образом, в систему ансамблей Проспекта включаются: Оперный театр, величественный портик административного здания и другие здания, расположенные на высоких отметках.

Ландшафт этого участка оживляет расширенное водное зеркало реки Свислочь с благоустроенной гранитной набережной.

Площадь Победы – размеры 225×170 м, застроена жилыми домами, два из которых расположены по дуге и замыкают прямоугольный участок Проспекта.

Две одинаковые группы, включающие по три жилых дома, отделены от проспекта широкими зелеными полосами. Архитектура пощади задумана как постепенный переход от парковой зоны к рядовой застройке улицы.

Удачно найденный масштаб, общность ритмического построения и стилистическое единство пластики фасадов придают ансамблевый характер застройке Центральной части проспекта.

Архитектурная композиция проспекта, построенная на контрасте застроенного участка со строго ограниченным пространством и открытой части в парковой зоне, своеобразна и неповторима, обладает высокими архитектурно-художественными качествами.

Застройка Центральной части проспекта является одним из значительных достижений всей советской архитектуры.

Статья 92 Кодекса о культуре Республики Беларусь устанавливает, что статус историко-культурной ценности придается культурным ценностям, которые имеют отличительные духовные, художественные и (или) документальные достоинства и соответствуют одному из следующих критериев:

– являются одним из факторов формирования национального менталитета;

– имеют значимость с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, культуры и оказали значительное влияние на развитие страны или отдельного ее региона.

Центральная часть Проспекта полностью соответствует указанным критериям, что и позволило присвоить ей статус историко-культурной ценности. Статус историко-культурной ценности присвоен и капитальным строениям, формирующим застройку Центральной части Проспекта, в том числе и жилым домам.

Действующее законодательство предусматривает обязательное сохранение отличительных художественных и исторических черт, обусловивших придание объектам статуса историко-культурной ценности. Собственник в месячный срок с момента приобретения права на историко-культурную ценность обязан подписать охранное обязательство, в котором перечислены его обязанности, в том числе и при проведении строительных работ, для проведения которых необходимо разрешение Министерства культуры.

Не требуется получение разрешения Министерства культуры при проведении работ по обеспечению надлежащего технического санитарного состояния материальных историко-культурных ценностей (кроме работ на фасадах), в том числе работ по их ремонту в пределах охранного обязательства. А также при проведении работ по переустройству и (или) перепланировке жилых помещений, расположенных в зданиях, являющихся материальными историко-культурными ценностями (кроме работ по переустройству и (или) перепланировке жилых помещений, являющихся материальными историко-культурными

ценностями, и работ по замене заполнений дверных и оконных проемов, по остеклению лоджий и балконов).

Работы на фасаде зданий, которые являются историко-культурными ценностями, проводятся только с разрешения Министерства культуры Республики Беларусь.

Особенностью жилых домов, имеющих статус историко-культурной ценности и расположенных в Центральной части проспекта Независимости является то, что планировочная схема квартир основывалась на использовании типовых секций серий № 7 и 11, индивидуально разрабатывалась лишь угловая часть жилого дома. Квартиры типовой планировки распределялись между рядовыми сотрудниками предприятий города. Так жилой дом на 123 квартиры архитекторы М.Парусников и Г.Забогонский строился для сотрудников ТЭЦ-2. Квартиры в 106 и 115 квартирных домах архитектора Г.Богданова получили служащие горсовета и рабочие автозавода.

Указанная выше особенность не позволила присвоить статус историко-культурной ценности квартирам, таким образом основным «охраняемым элементом» данных жилых домов является лишь фасад. Именно оформлению фасадов, созданию богатого убранства и сохранению единой карнизной линии на фасадах домов уделяли внимание архитекторы, в то время как внутренняя планировка типична и отличительных черт не имеет.

Данные Единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (далее – ЕГРНИ) говорят о том, что жилые дома, расположенные в Центральной части проспекта Независимости находятся на праве совместного домовладения и объектом сделки купли-продажи являться не могут, на продажу выставляются квартиры, которые не являются историко-культурной ценностью. В отношении количества зарегистрированных с 2000 года сделок с квартирами в жилых домах, расположенными в Центральной части проспекта Независимости, данные ЕГРНИ свидетельствуют о том, что квартиры крайне редко продаются и их стоимость сопоставима со стоимостью квартир, расположенных в домах на улицах параллельных Центральной части проспекта Независимости и проданных в аналогичные временные периоды.

В своей совокупности указанные выше факты позволяют сделать вывод о том, что статус историко-культурной ценности Центральной части проспекта Независимости, как и статус историко-культурной ценности жилых домов, образующих застройку Центральной части проспекта, не оказывает никакого влияния на рыночную стоимость квартир, расположенных в данных домах.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Кодекс Республики Беларусь от 20.07.2016 N 413-З «Кодэкс Рэспублікі Беларусь аб культуры».
2. Закон Республики Беларусь от 9 января 2006 года «Аб ахове гісторыка-культурнай спадчыны Рэспублікі Беларусь».
3. Аникин В.И., Григорьев Ю.П. Город Герой Минск. – М. Стройиздат, 1976.
4. Воинов А.А. История архитектуры Белоруссии. Советский период. – Минск: Вышейшая школа, 1975.
5. Воинов А.А., Жилищное строительство в Белорусской ССР. – Минск: Вышейшая школа, 1980.
6. Егоров Ю.А. Градостроительство Белоруссии. – М. Стройиздат, 1954.

КУЛЬТУРНЫЕ ЦЕННОСТИ И ИСТОРИЧЕСКИЕ ОБЪЕКТЫ. ПРАКТИКА ОЦЕНКИ ИХ СТОИМОСТИ В УСЛОВИЯХ БЕЛАРУСИ

Владимир Шабека,
Белорусский национальный технического университета, г.Минск

Геннадий Игнаткович,
ООО «Судебно-экспертная коллегия», г. Минск

Ключові слова (UA): Культурні цінності та історичні об'єкти. Практика оцінки їх вартості в умовах Білорусі.
Keywords (Eng): Cultural values and historical objects. The practice of their value assessing in the conditions of Belarus'.
Ключавыя словы (BY): Культурныя каштоўнасці і гістарычныя аб'екты. Практыка ацэнкі іх вартасці ва ўмовах Беларусі.
Słowa kluczowe (PL): Wartości kulturowe i obiekty historyczne. Praktyka wyceny ich wartości w warunkach Białorusi.

Составляющие актуальности вопроса

Рассматривая как практическую, так и теоретическую составляющие *актуальности* оценки стоимости культурных ценностей и исторических объектов следует выделить несколько для того *предпосылок*.

Первая состоит в том, что некоторые из таких объектов по-прежнему находятся либо в экономическом обороте юридических лиц, т.е. используются в соответствии со своим функциональным назначением для нужд предпринимательской деятельности, либо используются физическими лицами для удовлетворения личных потребностей, жизнедеятельности. Это и определяет необходимость и, соответственно, практическую актуальность оценки их стоимости для таких целей оценки как налогообложение, страхование, бухгалтерская переоценка и т.д. Речь здесь преимущественно идёт об объектах недвижимости.

Вторая составляющая состоит в том, что некоторые объекты, в виду своей уникальности и неповторимости в современных условиях выступают предметами коллекционирования и сбережения. Здесь речь преимущественно идет о предметах быта, образцах техники и искусства. Практическая составляющая независимой оценки их стоимости в данном случае определяется такими целями, как обеспечение таможенных процедур для ввозимого имущества, раздел совместно нажитого имущества в судах и досудебном порядке, обеспечение процедур вступления в наследование, страхование при временном вывозе за рубеж и т.д.

Теоретическая составляющая актуальности состоит в том, что использование ординарного инструментария независимой оценки в данном случае не представляется возможным ввиду специфики объектов. Например, целый ряд ключевых для затратного подхода понятий просто теряют смысл, а реализация методов доходного подхода в условиях реальной практики оценки исторических объектов весьма маловероятна ввиду тривиального отсутствия необходимой информации. Таким образом, сравнительный подход – единственный реальный инструмент для данной категории объектов, но также не без обременений в процедуре оценки.

Базовые понятия их разграничение для нужд независимой оценки стоимости

В нормативно- правовом поле по независимой оценке стоимости в Республике Беларусь существует понятие *материальных историко-культурных ценностей* либо *культурных ценностей*, которые составляют 1) библиотечный фонд Республики Беларусь, 2) Национальный архивный фонд Республики Беларусь или 3) включенных в Музейный

фонд Республики Беларусь, а также 4) представленных в установленном порядке для придания им статуса историко-культурных ценностей, за исключением независимой оценки оценочной стоимости недвижимых материальных историко-культурных ценностей, принадлежащих физическим лицам, для целей исчисления налога на недвижимость [1].

Даже среди практикующих оценщиков со стажем не редко, встречается мнение, что понятие историко-культурные ценности распространяются на любые объекты срок службы (фактический возраст) которых существенно выше, чем у их современных аналогов, используемых в повседневном хозяйственном обороте или быту.

Вместе с тем, де-юре порядок получения такого статуса объектами в Беларуси определяется статьей 92 Кодекса о культуре: статус историко-культурной ценности придается культурным ценностям, которые имеют отличительные духовные, художественные и (или) документальные достоинства и соответствуют одному из следующих критериев: 1) являются одним из факторов формирования национального менталитета; 2) имеют значимость с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, культуры и оказали значительное влияние на развитие страны или отдельного ее региона; 3) непосредственно связаны с жизнью и деятельностью видных личностей, историческими событиями, традициями, верованиями или идеями и убеждениями, оказавшими значительное влияние на ход исторического, культурного и (или) духовного развития белорусского народа; 4) являются аутентичными с точки зрения авторского замысла и его реализации, использованных при создании материалов, сохранности окружающей среды или наиболее значимых его элементов; 5) представляют собой выдающийся пример формирования ландшафта, в котором отражаются традиции определенного периода истории белорусского народа; 6) являются выдающимся художественным образцом, созданным или преобразованным на территории Республики Беларусь или созданным белорусами зарубежья [2, 3].

Таким образом, для условий Беларуси понятие о культурной ценности наполнено вполне конкретным содержанием и имеет вполне определенные правовые рамки, т.е. далеко не каждый старинный предмет является историко-культурной ценностью и для применения в практике независимой оценки целесообразно использование более широкого понятия, например, ***исторические объекты***. По сведениям доступным из открытых источников по состоянию на 1 февраля 2017 г. существовало восемь постановлений Совета Министров Республики Беларусь по принятию на учет историко-культурных ценностей, а их общее зарегистрированное количество составляло 5 552 «единицы». Так в 2016 г. на основании постановления Совета Министров Республики Беларусь «Аб наданні статусу і катэгорый гісторыка-культурнай каштоўнасці, пазбаўленні статусу гісторыка-культурнай каштоўнасці і ўнясенні змяненняў і дапаўненняў у некаторыя пастановы Савета Міністраў Рэспублікі Беларусь» от 2 августа 2016 г. № 607 статус и категория историко-культурной ценности Республики Беларусь придан 93 материальным объектам (церквям, кладбищам, курганам и т. д.) и 35 нематериальным проявлениям творчества человека [4].

Рынок исторических объектов

Следует отметить, что в последнее время (3-5 лет) исторические объекты для условий Республики Беларусь переходят из категории «очень редких» объектов оценки в категорию «заметные». Беларусы всё более активно инвестируют в исторические объекты (как в предметы коллекционирования), а также и в предметы роскоши (как форму сбережения). По наблюдениям и авторскому опыту практической работы наиболее активно в страну ввозиться раритетные авто и мототехника. Активизировалась и деятельность государства по пополнению Музейного фонда Республики Беларусь, в том числе и через репатриацию объектов, действительно представляющих историческую и культурную ценность для белорусского народа.

Вместе с тем, белорусский национальный рынок исторических объектов по-прежнему, в соответствии с принятыми в теории оценки стоимости понятиями, характеризуется как не активный. Следует признать, что на фоне «поточных» или массовых объектов в практике независимой оценки, доля исторических объектов будет минимальна даже в странах с высокими доходами. Действительно, ведь они, объективно, далеко не являются предметами первой необходимости, что определяет и объем предложения, и объем спроса. Также следует отметить, что с точки зрения теории оценки стоимости, субъектов данного рынка также сложно отнести к типичным, точно также как эластичность спроса по цене для данного типа объектов сложно считать однородной для всех его разновидностей.

Имеющийся опыт также говорит, что одним из специфических аспектов этого рынка является его международный характер. Иначе говоря, расположены субъекты этого рынка в различных регионах планеты, но, безусловно, преимущественно в странах с наиболее высоким уровнем доходов. Говоря о Республике Беларусь, как о стране со средними и сравнительно невысокими доходами, соответственно следует ожидать сравнительно иных регионов мира меньший объем спроса на исторические объекты и, соответственно, более низкий уровень цен, что будет являться основанием для осуществления корректировок уровня цен предложения и цен сделок на «внешних для Беларуси географических» рынках стран позиционирования объектов-аналогов.

Методические аспекты оценки стоимости исторических объектов

Как отмечено выше, одним из требующих разрешения методических вопросов для реализации сравнительного подхода в оценке исторических объектов является приведение ценовой информации по объектам-аналогам на иностранных рынках к уровню цен региона позиционирования самого объекта оценки. На взгляд авторов допущение о соотносимости *уровня средней заработной платы* в стране и *уровня обеспеченного платежного спроса* (активности рынка) представляется вполне соответствующим базовым положениям как экономической теории в целом, так и теории оценки стоимости в частности. Вместе с тем, следует отметить, что эластичность данного показателя не будет равной для разного уровня цен. Проведенные исследования в сегменте массовых объектов на примере уровня цен предложения в странах с разными доходами позволил авторам установить наиболее вероятные величины значений для коэффициента торможения для расчета величины корректировочного коэффициента. Полученные значения были апробированы для редких и уникальных объектов оценки, к которым с точки зрения сложности профессионального вызова относятся и исторические объекты.

Так, для уровней цены предложения, цены сделки и рыночной стоимости 1) до 50 тыс. USD мини-максные значения коэффициента торможения варьируются в диапазоне от 0,005 до 0,01; соответственно, до 100 тыс. USD – от 0,01 до 0,03; до 500 тыс. USD – от 0,03 до 0,05; до 1 000 тыс. USD – от 0,05 до 0,1; свыше 1 000 тыс. USD – от 0,1 до 0,15 [5]. Таким образом, для аналога исторического объекта с ценой предложения, например, 25 000 Euro (< 50 тыс. USD) в Германии (с текущим уровнем средней зарплаты в этой стране порядка 2 300 Euro) корректировка к уровню цен в стране объекта оценки – например, Беларуси (с текущим уровнем средней зарплаты в этой стране порядка 357 Euro) будет рассчитана следующим образом: (357 / 2 300) ^ 0,005…0,01 = от 0,991 до 0,982. Иначе говоря, приведенная к уровню цен в Беларуси цена предложения, например, для исторического автомобиля составит 25 000 Euro x [0,991 до 0,982] ≈ от 24 768 Euro до 24 539 Euro.

После приведения ценовых котировок аналогов к условиям региона объекта оценки, рассматривая возможно применения корреляционно-регрессионного анализа, как метод оценки в рамках сравнительного подхода следует выделить у исторического объекта несколько элементов сравнения (ценообразующих характеристик) и установить степень их проявления как у объекта оценки, так и у объектов аналогов.

Рассмотрим, реализацию данного этапа на примере раритетного автотранспортного средства.

Первый признак «*Эпоха* автомобилестроения» (X1): класс A (7 баллов) – Ancestor (антикварные) – выпуск до 31.12.1904 г.; класс B (6 баллов) – Veteran (ветераны) – выпуск с 01.01.1905 г. по 31.12.1918 г.; класс C (5 баллов) – Vintage (сеньоры) – выпуск с 01.01.1919 г. по 31.12.1930 г.; класс D (4 балла) – Post Vintage (классические) – выпуск с 01.01.1931 г. по 31.12.1945г.; класс E (3 балла) – Post War (послевоенные) – выпуск с 01.01.1946г. по 31.12.1960 г.; класс F (2 балла) – Junior (юниоры) – выпуск с 01.01.1961 г. по 31.12.1970 г.; класс G «Претенденты» (1 балл) – выпуск с 01.01.1971 г. по 31.12.1980 г.

Второй признак «Аутентичность конструкции исторического объекта» – соответствие конструкции экстерьера и интерьера исходной, характерной для момента/ периода производства (X2): Authentic (4 бала, подлинный, «достоверный») – автомобиль, произведенный в определенный период времени, не подвергавшийся в дальнейшем изменениям в конструкции и комплектации и имеющий минимальный физический износ. Полностью оригинальный, включая интерьер и экстерьер. Исключения для автотранспорта касаются только шин, свечей зажигания, аккумулятора и других расходных (краткоживущих) материалов; Original (3 бала, исходный, первоначальный) – оригинальный автомобиль, который был в эксплуатации и не реставрировался. Допустима замена отдельных узлов и агрегатов аналогичными того же периода, а также покраска, хромирование и замена отделки салона, выполненная в период выпуска; Restored (2 бала, отреставрированный, восстановленный) – автомобиль известного производителя, полностью или частично разобранный, восстановленный и собранный. Допустимы только минимальные отличия от заводской спецификации. Должны использоваться оригинальные заводские детали, но они могут быть заменены аналогичными. Интерьер и экстерьер, а также отделка интерьера – максимально возможно приближены к оригиналу; Rebuilt (1 балл, «заново отстроенный») – части одного или нескольких автомобилей одной модели или типа, собранные в одной машине, максимально соответствующие заводской спецификации. Части могут быть изготовлены в процессе реставрации или использоваться детали более позднего периода (такие как кузов, блок цилиндров, головка блока или другие не идентифицированные). Интерьер и экстерьер максимально приближены к оригиналу.

Третий признак «Аутентичность частей и материалов исторического объекта» (X3): A – Standard (5 баллов, стандартный) – автомобиль в стандартной комплектации от производителя. Для машин, входящих в группы 2, 3 и 4 (см. выше X2), допустимо наличие опций, минимальных косметических изменений и аксессуаров, доступных на рынке в годы выпуска; B – Period Modified (4 балла, модифицированный в период производства) – автомобиль, построенный или модифицированный для специальных целей в период производства, типичный и представляющий интерес сам по себе. Лишь в этом случае изготовитель может быть приравнен к производителю; C – Reproductions and replicas (3 балла репродукции и реплики), репродукция – это копия исторического автомобиля, построенная репродуктором после периода производства с или без использования оригинальных частей, воспроизводящая конкретную модель. Реплика – транспортное средство, соответствующее условиям, описанным выше, но построенное производителем оригинального транспортного средства. И репродукция, и реплика исторического автомобиля будут датироваться годом завершения их производства; D – Modified out of period (2 балла, автомобили, модифицированные после периода выпуска), модифицированные – это модификации исторического автомобиля с доказанной подлинностью, произведенные после периода производства автомобиля, но характерные для периода его производства с использованием частей, соответствующих заводской спецификации; E – Exception (1 балл, исключения) – модификации исторического автомобиля с доказанной подлинностью, произведенные после периода производства

автомобиля с использованием технологий, не доступных в период выпуска. Такое транспортное средство должно иметь оригинальную раму/шасси или платформу, а также кузов, соответствующие заводской спецификации модели. Не более двух из перечисленных ниже компонентов могут отличаться от заводской спецификации: двигатель, трансмиссия, колеса, передняя подвеска/рулевое управление, задняя подвеска.

Для элементов сравнения X2 и X3 при определении величины проявления признака учитывается вклад в стоимость основных (конструктивных) элементов и иных частей, а также уровень их сохранности, соответственно, по конструкции, частям и материалам. В случае проявления предельных значений у признаков X2 (4 бала) и X3 (5 баллов) одновременно, рынок воспринимает такие объекты как «музейные», «полностью коллекционные» экземпляры и котирует по высшему для соответствующей объекту эпохе уровню цен.

Четвертый признак «Наличие легенды, связанной с историческим объектом, и ее сила» (X4) – подтверждаемая надежно связь с исторической личностью или значимыми историческими событиями: A – Национальная легенда (1 балл); B – Региональная легенда (2 балла); C – Мировая легенда (3 балла).

Наличие у объекта признака X4 – является предпосылкой для рассмотрения исторического объекта как претендента на отнесение в категорию историко-культурных ценностей.

Заключение

Изложенные базовые методические положения на примере транспортных средств могут найти непосредственное применение и для оценки объектов недвижимости, а также и иных типов исторических объектов. Параллели при определении элементов сравнения X1… X4 очевидны.

Выделение историко-культурных ценностей как сегмента из исторических объектов вытекает из существующих в национальной белорусской практике правовых категорий и является правомерным, если объект оценки обладает признаком связанной с ним легенды (X4).

Приведение уровня цен на рынке позиционирования объекта- аналога к уровню цен объекта оценки на основе сопоставления средних заработных плат в рассматриваемых регионах открывает возможность для реализации методов сравнительного подхода для оценки стоимости исторических объектов.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Указ Президента Республики Беларусь 13 октября 2006 г. № 615 «Об оценочной деятельности в Республике Беларусь»

2. Кодекс Республики Беларусь о культуре

3. Положение о порядке оценки стоимости культурных ценностей, утвержденное Указом Президента РБ от 19.04.2007 № 190 («НРПА РБ», 2007, № 97)

4. Мартыненко И. Э. Новый порядок государственного учёта историко-культурных ценностей и перспективы его совершенствования в связи с принятием Кодекса о культуре. Доступно 09.04.2019: http://uctopuk.info/article/novyy-poryadok-gosudarstvennogo-uchyota-istoriko-kulturnyh-cennostey-i-perspektivy-ego

5. Шабека В.Л. Техника корректировки на месторасположение аналогов транспортных средств // Наука – образованию, производству, экономике: материалы 15-й Междун. науч.-практ. конф. В 4 томах. Том 4 / редкол. Б. Хрусталев, Ф. Романюк, А. Калиниченко. – Минск: БНТУ, 2017. – 142 с.

6. Гончарова А., Шабека В. Оценка стоимости историко- культурных ценностей на примере раритетной автомобильной техники / Оценочная деятельность. Научные публикации // Научно-производственный журнал «Земля Беларуси» НИРУП «БелНИЦзем». – 2013. – №4. – С.26-34. Доступно: http://rep.bntu.by/handle/data/19012.

ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЭКОНОМИЧЕСКОГО МЕТОДА РАСЧЕТА СТОИМОСТИ УЛУЧШЕННЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ В СООТВЕТСТВИИ С МСФО № 16 «ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА»

Сергей Петенко,
ООО «Консалтинговая компания «Остров»

Оценка стоимости земельных участков предполагает комплексное применение трех подходов: доходного, сравнительного и затратного.

На *сравнительном подходе* основаны метод сравнения продаж, экономический метод, метод распределения (соотношения).

На *доходном подходе* основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Элементы *затратного подхода* в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и экономическом методе.

Итоговая величина оценочной стоимости земельного участка выводится исходя из результатов, полученных различными методами. При сравнении этих данных предпочтение целесообразно отдавать оценкам, базирующимся на основе более полной и достоверной информации. Существенные расхождения стоимости земли, рассчитанной разными методами, указывают либо на ошибки в оценках, либо на несбалансированность земельного рынка.

Экономический метод

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

1. Наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса).
2. Соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом – квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсноиндексного методов. Ресурсный (ресурсноиндексный) метод состоит в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора – величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений, а также стоимость финансирования создания улучшений земельного участка.

Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям.

Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно-планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустранимыми. Экономический износ, как правило, является неустранимым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям.

Экономический метод определяет рыночную стоимость собственно земельного участка как разницу между рыночной стоимостью всего объекта недвижимости, т.е. земельного участка с улучшениями и восстановительной стоимостью улучшений за вычетом их износа. Данный метод расчета стоимости земельного участка основывается на технике остатка для земли:

$$Рс_{зу} = Рс_{н} – Св\ ос_{у},$$

где: $Рс_{зу}$ – стоимость земельного участка;

$Рс_{н}$ – рыночная стоимость всего объекта недвижимости, т.е. земельного участка с улучшениями;

$Св\ ос_{у}$ – восстановительная стоимостью улучшений за вычетом всех видов износа.

При осуществлении всех расчетов необходимо учитывать временные факторы, инфляционные процессы, а также привести стоимость всех затрат на дату проведения оценки.

Оценки земельных участков, полученные экономическим методом по нескольким однотипным объектам (индивидуальным жилым домам, гаражам, типовым объектам коммерческой недвижимости), необходимо скорректировать на имеющиеся между ними различия по элементам сравнения.

Экономический метод дает объективные результаты, если можно точно оценить величину восстановительной стоимости улучшений (зданий и сооружений) и их накопленного износа при условии относительного равновесия спроса и предложения на соответствующем сегменте рынка недвижимости.

Недостатки экономического метода:

– он может дать необъективную оценку стоимости зданий и сооружений, возраст которых превышает 10 лет, поскольку с течением времени вероятность воспроизводства устаревшего объекта недвижимости уменьшается, а сложность расчета накопленного износа возрастает;

– условиях высокой инфляции сложно точно рассчитать стоимость затрат на воспроизводство зданий и сооружений.

Расчет стоимости улучшенных земельных участков КП МА «Киев» (Жуляны) с помощью экономического метода

В качестве практического примера приведен расчет стоимости основных средств – неспециализированных активов Коммунального предприятия Международный аэропорт «Киев» (Жуляны), юридический и почтовый адрес: 03036, г. Киев, Воздухофлотский проспект, 79 – административно-производственно-складской недвижимости, – который выполнялся на основании собранных оценщиком данных о предложениях продажи объектов сравнения – комплексов зданий административно-производственно-складского назначения, расположенных на правом берегу г. Киева, по состоянию на 01.01.2019 г.

Расчет стоимости данным подходом основывается на изучении цен предложений аналогичных оцениваемому объектов недвижимости – объектов сравнения. При этом за единицу сравнения принимался комплекс зданий административно-производственно-складского назначения общей площадью 1000 кв. м, так как оцениваемый комплекс зданий КП МА «Киев» (Жуляны) можно разделить именно на такие условные комплексы, которые являются наиболее востребованными на рынке подобной недвижимости.

Для определения цен предложений продажи оценщиком было выполнено исследование рынка предложений продажи аналогичной недвижимости – комплексов зданий

административно-производственно-складского назначения, расположенных на правом берегу г. Киева в Соломенском, Голосеевском, Святошинском районах, то есть в районе месторасположения оцениваемой недвижимости.

Права на земельные участки под объектами сравнения, а именно право постоянного пользования и право долгосрочной аренды принимались как тождественные права.

Проведя соответствующие корректировки и получив в данном случае медианное значение стоимости 1 кв. м административно-производственно-складской недвижимости, которая выступает объектом оценки, оценщик считает целесообразным очистить данное значение от стоимости земельных улучшений, которая входит в состав недвижимости, получив таким образом стоимость земельной составляющей.

Полученная в таблице ниже базовая стоимость 1 кв. м административно-производственно-складской недвижимости включает в себя как стоимость земельных улучшений, так и земельную составляющую в виде стоимости права пользования земельным участком, поэтому следующим шагом было определение стоимости земельного компоненты и стоимости земельных улучшений.

Для определения стоимости земельных улучшений без учета стоимости права пользования земельным участком оценщиком было определено остаточную стоимость замещения административной и производственно-складской части, приходящейся на 1 кв. м полученной базовой стоимости административно-производственно-складской недвижимости. Этот расчет был проведен на основании данных Методики оценки активов субъектов естественных монополий, субъектов хозяйствования на смежных рынках в сфере комбинированного производства электрической и тепловой энергии (подпункт 4.2.1.12 пункта 4.2 раздела IV), в которой приведены наиболее актуальные данные о стоимости воспроизведения производственно-складских и административных зданий до 1984 года и после 1985 года.

При этом стоимость замещения административной части, построенной до 1984 года определялась оценщиком как усредненная стоимость административных зданий кирпичных (по проектам до 1984 года) определена по состоянию на 01.07.2016 г. Стоимость административной части определялась оценщиком как усредненная стоимость офисных зданий кирпичных (по проектам после 1985 года), определенная по состоянию на 01.07.2016 г., производственно-складской составляющей, как усредненная стоимость складов производственных железобетонных каркасных. Показатели определены в грн / куб. м, для сопоставимости переведены в стоимостной показатель грн / кв. м (на основании соотношения строительный объем / площадь в типовых проектов административных и производственно-складских зданий). Полученная стоимость замещения единичных показателей была приведена оценщиком на дату оценки индексом СМР, который за период с 01.07.2016 до 31.12.2018 г. составил 1,39, при этом в стоимости единичного показателя оценщиком учтены прибыль застройщика (инвестора) и стоимость финансирования:

Приложение 5 (Методики оценки активов субъектов естественных монополий, субъектов хозяйствования на смежных рынках в сфере комбинированного производства электрической и тепловой энергии (подпункт 4.2.1.12 п. 4.2 раздела IV.)	**Стоимость единичного показателя по состоянию на 01.08.2016, грн / куб. м**	**Стоимость единичного показателя с учетом индекса СМР, прибыли застройщика (инвестора) и стоимости финансирования по состоянию на 01.01.2019 грн / кв. м**
Склады производственные железобетонные каркасные	829	5 762
Административные здания кирпичные (по проектам в 1984)	2 169	11 596
Офисные здания кирпичные (по проектам после 1985)	2 727	14 579

Следующим шагом было определение оценщиком стоимости замещения 1 кв. м объектов сравнения путем суммирования произведения удельного веса административных помещений на стоимость соответствующего единичного показателя и удельного веса производственно-складских помещений в составе объекта сравнения на стоимость соответствующего единичного показателя. Полученная стоимость замещения объектов сравнения оценщиком была скорректирована на коэффициент годности и, таким образом, получено остаточную стоимость замещения земельных улучшений объектов сравнения. В данном случае медианное значение полученных результатов в эквиваленте долл. США было принято оценщиком за базовое расчетное значение 1 кв. м земельных улучшений административно-производственно-складской недвижимости, которая входит в состав оцениваемых объектов КП МА «Киев» (Жуляны):

Показатель	**Объекты сравнения**				
	1	**2**	**3**	**4**	**5**
Общая площадь улучшений, кв. м, из них:	1200	1800	950	3000	1493
административные помещения	*100*	*0*	*0*	*680*	*0*
производственно-складские	*1100*	*1800*	*950*	*2320*	*1493*
Стоимость замещения 1 кв. м объекта сравнения на дату оценки, грн без НДС	6248	5762	5762	7084	5762
Совокупный износ земельных улучшений, %	20%	40%	20%	40%	40%
Курс НБУ на дату оценки	27,688264	27,688264	27,688264	27,688264	27,688264
Остаточная стоимость замещения земельных улучшений объектов сравнения, дол США / кв. м без НДС	181	125	166	154	125
Медианное значение, дол США / кв. м без НДС	**154**				

Стоимость земельной компоненты, приходящейся на 1 кв. м улучшений, была получена оценщиком путем вычитания остаточной стоимости замещения земельных улучшений от рассчитанной выше базовой стоимости 1 кв. м недвижимости объектов сравнения:

Показатель	**Объекты сравнения**				
	1	**2**	**3**	**4**	**5**
Общая площадь улучшений, кв.м, из них:	1200	1800	950	3000	1493
административные помещения	*100*	*0*	*0*	*680*	*0*
производственно-складские	*1100*	*1800*	*950*	*2320*	*1493*
Площадь земельного участка (соток)	50	86	22	111	60
Цена предложения объекта сравнения дол США / м2, с НДС	400	361	420	300	401
Базовая скорректированная стоимость 1 кв. м недвижимости объектов сравнения, дол США, без НДС	288	268	299	257	292
Остаточная стоимость замещения земельных улучшений объектов сравнения, дол США / кв. м без НДС	181	125	166	154	125
Стоимость земельного компоненты (стоимость прав, связанных с земельным участком), долл. США / кв. м улучшений без НДС	107	143	133	103	167
Медианное значение земельной компоненты, дол США / кв. м улучшений без НДС	**133**				

Далее, с помощью модального значения мультипликатора териториалоемкости недвижимости по формуле оценщиком получена стоимость земельного компоненты (долл. США / сотка):

Стоимость земельной компоненты = Медианное значение, дол США / кв. м земельной компоненты × Мультипликатор териториалоемкости недвижимости × 100 кв. м

Показатель	**Объекты сравнения**				
	1	**2**	**3**	**4**	**5**
Площадь земельного участка (соток) объектов сравнения	50	86	22	111	60
Общая площадь улучшений объектов сравнения, кв. м	1200	1800	950	3000	1493
Мультипликатор териториалоемкости недвижимости	0,04	0,05	0,02	0,04	0,04
Модальное значение мультипликатора териториалоемкости	**0,04**				
Медианное значение земельной компоненты, дол США / кв. м земельных улучшений без НДС	**133**				
Стоимость права пользования земельным участком дол США / кв. м без НДС	**113 × 0,04 × 100 = 532**				

Таким образом, в результате проведенных расчетов оценщиком была получена базовая стоимость недвижимости административно-производственно-складского назначения, которая входит в состав оцениваемых объектов, принадлежащих КП МА «Киев» (Жуляны), без учета права пользования земельным участком под ними, составившая на дату оценки 154 дол США / кв. м.

Также в рамках данного расчета оценщиком была получена стоимость права пользования земельными участками под административно-производственно-складскими зданиями, входящих в состав оцениваемых объектов, которая составила 532 дол США / сотка. На основании полученного результата оценщиком произведен расчет стоимости прав, связанных с земельными участками.

На основании полученной базовой стоимости недвижимости административно-производственно-складского назначения произведен расчет каждого инвентарного объекта данной группы активов КП МА «Киев» (Жуляны).

ПРАКТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ОЦЕНКИ ВНОВЬ ВЫЯВЛЕННЫХ ПАМЯТНИКОВ АРХИТЕКТУРЫ С ЦЕЛЬЮ ПЕРЕДАЧИ В АРЕНДУ

Ирина Миленко,
ООО «Консалтинговая компания «Остров»,
председатель Регионального отделения УОО по г. Киеву и Киевской области

С каждым днем растет внимание к проблеме сохранности памятников архитектуры, а также их разрушений и исчезновения вследствии неэффективного владения. Несмотря на то, что данная проблема относится скорее к числу эстетических и архитектурных, в ней присутствует и экономическая составляющая. Дело в том, что текущее положение оценки памятников во многом объясняется отсутствием в Украине современного подхода, присущего в международной практике оценки памятникам истории и архитектуры, который мог бы учитывать ценность объекта не только исходя из его возраста и эстетического восприятия, а также предполагал бы изменение концептуального подхода и отношения к памятникам, как к объектам недвижимости.

Одним из аспектов нового подхода должно быть изменение восприятия в обществе, в том числе и изменение ментальности работников Министерства культуры, которые формируют перечни и требования к памятникам истории архитектуры и вновь выявленным объектам культурного наследия.

Не секрет, что как в Украине, так и за рубежом многие объекты XVIII-XIX веков постройки, которые имеют центральное местоположение в городах, являлись объектами массовой для того периода времени жилой и производственной застройки, а сейчас используются или могут использоваться как объекты коммерческой недвижимости (гостиницы, офисные и/или торговые центры).

Изменения подхода органов охраны культурного наследия должны содержать не только требования по сохранению памятников в первозданном виде, внешнего вида и эстетичности, но учитывать, насколько это возможно, их коммерческое использование исходя из анализа наиболее эффективного использования. Концепция определения рыночной стоимости недвижимости, при рассмотрении вопросов об отнесение недвижимости к памяткам истории и архитектуры соответствующими государственными органами, во многом могла бы поспособствовать увеличению доходов их фактических собственников и появлению новых эффективных владельцев. В итоге, с одной стороны появилась бы возможность сохранить культурное наследие, а с другой – в выигрыше могли бы оказаться органы власти и частные компании, которым принадлежат данные активы.

Введение

Согласно Закона Украины «Об охране культурного наследия», вновь выявленный объект культурного наследия – объект культурного наследия, который внесен в Перечень объектов культурного наследия.

Вновь выявленный объект культурного наследия не имеет охранного номера и не внесен в Реестр недвижимых памятников Украины до момента прохождения всех необходимых процедур согласно Порядка учета объектов культурного наследия, утвержденного Министерством Культуры Украины от 11.03.2013 г. №158, и постановления Кабинета Министров Украины «Об утверждении Порядка определения категорий памятников для внесения объектов культурного наследия в Государственный реестр недвижимых памятников Украины», но при этом на него распространяются требования Закона Украины «Об охране культурного наследия».

В данном статье мы рассмотрели особенности применения затратного и доходного подходов к оценке зданий, являющихся вновь выявленными памятниками архитектуры и истории, особенности определения стоимости земельной составляющей, применение

концепции наиболее эффективного использования при прогнозировании денежных потоков в рамках доходного подхода, а также особенности определения физического и функционального износов при проведении расчетов затратным подходом.

В работе приведен практический пример оценки реально существующего здания памятника архитектуры и истории местного значения – здания корпуса № 14 Государственного предприятия завод «Арсенал» (внесен в Перечень вновь выявленных объектов культурного наследия г. Киева как «Малярная мастерская с воротами»), расположенного по адресу: г. Киев, Печерский район, ул. Московская, 2-8. Оценка проводилась в рамках Национальных стандартов с целью передачи в имущества аренду. Оценочные процедуры были проведены согласно требований Методики денежной оценки памятников, утвержденной постановлением Кабинета Министров Украины от 26.11.2002 г. №1447 (далее по тексту – Методика).

Краткая справка о памятнике

Здание корпуса № 14 Государственного предприятия завод «Арсенал» построено в 1914-1915 годах. Площадь здания составляет 5 097,6 кв. м. Расположено на территории предприятия с ограниченным пропускным режимом.

По стилистическим характеристикам здание корпуса №14 – одноэтажное кирпичное производственное здание, состоит из двух объёмов – основная часть и пристройки. В объеме основной части встроена антресоль, выход на уровень антресоли осуществляется по железобетонным ступеням. Здание перекрыто двускатной крышей. Имеет три отдельных входа. По функциональному назначению корпус №14 относится к промышленным зданиям.

Относительно культурной принадлежности здания, следует отметить, что оно отнесено к вновь выявленным объектам культурного наследия архитектуры и истории местного значения, но при этом раритетность, учетная карта и сохранность памятника, по состоянию на дату оценки, не определена, поскольку отсутствуют документы, содержащие данные характеристики, а именно: паспорт памятника, охранный договор, а также документ удостоверяющий установление зоны охраны памятника и другие материалы, содержащие сведения о памятнике архитектуры.

Входная информация

Основными документами, которые использовались для идентификации Объекта оценки являлись:

- Извлечение с Государственного реестра имущественных прав о регистрации права собственности
- Свидетельство о праве собственности
- Приказ Департамента охраны культурного наследия местного исполнительного органа (Киевской городской администрации)
- Перечень объектов культурного наследия, утвержденный Департаментом охраны культурного наследия (Киевской городской администрации)
- Извлечение из Государственного земельного кадастра о земельном участке.
- Технический отчет на тему: «Обследование памятника архитектуры и составление акта технического состояния здания корпуса №14 литера «Я» общей площадью 5 097,6 м^2, размещенного по адресу: г. Киев, ул. Московская, 8», составленного специалистами ООО «Научно-технический центр экспертизы недвижимости»
- Технический паспорт БТИ.

Основные ограничения и допущения в работе касались, в первую очередь, отсутствия охранного договора, который на дату оценки находился в стадии разработки, что в свою очередь усугубляло возможность определения большей части ограничений относительно использования Объекта оценки, а также ограничения относительно размера площади

земельного участка, который приходится конкретно на Объект оценки (учитывая, что здание является частью архитектурного комплекса, состоящего из ряда зданий промышленного и оборонного назначения, расположенных на едином земельном участке площадью около 20 га в центральной части столицы). При этом целевое назначение земельного участка отличается от наиболее эффективного использования объекта оценки как коммерческого, но не накладывает существенных ограничений на использование здания в качестве коммерческого объекта без изменения конструкции здания и внешнего вида. То есть, целевое назначение земельного участка – для размещения и эксплуатации основных, подсобных и вспомогательных зданий и сооружений предприятий перерабатывающей, машиностроительной и другой промышленности, по большому счету, не будет ограничивать возможности расположения коммерческой недвижимости на таком участке. В данном случае, гораздо больше ограничений относительно вариантов использования будет определять именно охранный договор памятника архитектуры после его утверждения.

Перейдем к практическим аспектам по рассмотрению оценочных процедур при оценке зданий, которые являются вновь выявленными памятниками культурного наследия.

Подходы к оценке

Основными подходами при оценке памятников архитектуры, в том числе и рассматриваемого Объекта оценки, по нашему мнению, являются доходный и затратный подходы. Что касается сравнительного подхода, то на сегодняшний день рынок недвижимых объектов культурного наследия Украины находится на стадии формирования. Существующие факты продажи помещений в зданиях-памятниках, так называемой фоновой застройки городов, могут быть использованы лишь при оценке аналогичных помещений или зданий. О возможности подключения к совокупности элементов сравнения показателей, которые характеризуют культурную ценность объектов сравнения, уровень их сохранности и ограничительных условий охранных договоров говорить даже не стоит.

Анализ наиболее эффективного использования

При рассмотрении вариантов НЭИ, в первую очередь было проанализировано градостроительную документацию г. Киева, как элемент юридической разрешенности использования объекта. В Генеральном плане города Киева до 2020 года, территория на которой расположена оцениваемая недвижимость относится к промышленной, изменений в целевом и функциональном назначении пока не предвидеться, Детальный план территории не утвержден. По состоянию на дату оценки оцениваемая недвижимость предприятием не эксплуатируется и не была задействована в производственном процессе на протяжении достаточно долгого времени.

Что касается физической возможности, то в первую очередь рассматривались конструктивные особенности здания. На дату оценки, оно явно не подходило под размещение офисных помещений, поскольку объёмно-планировочные характеристики здания не соответствуют требованиям современных бизнес-центров и административных зданий, в частности наличия высоких пролетов и достаточно узких проемов, отсутствие окон в части помещений, предельно не приспособленная к такому использованию система инженерных коммуникаций.

Учитывая максимально выгодное размещение для коммерческой недвижимости и большие потоки транспорта и пешеходов, Оценщик однозначно определил наиболее эффективное использование оцениваемого здания в качестве торгового центра, в том числе с размещением в нем заведений общественного питания.

Во-первых, здание максимально подходит для размещения коммерческой недвижимости, в частности заведений общественного питания и торговые помещения, поскольку высокие потолки здания позволяют установить все необходимые для такой эксплуатации системы вентиляции и кондиционирования помещений.

Во-вторых, такое использование было предложено самим инвестором и согласовано Фондом государственного имущества Украины в предварительном договоре аренды помещений. Кроме того, на дату оценки существует достаточно большое количество примеров размещения торговых помещений в зданиях, относящихся к памятникам архитектуры местного значения, а именно – продуктовый магазин на первом этаже здания «Дом Лучицких» в Печерском районе, заведение общественного питания в помещениях магазина «Знания» в Шевченковском районе и другие. В подобных случаях целевое назначение помещений или здания в целом было изменено было изменено на коммерческое с целью привлечения инвестора, который, в свою очередь, вдохнет новую жизнь в здание и поспособствует его сохранности.

При этом, нами был прописан ряд ограничений с точки зрения отсутствия охранного договора, который мог бы исключить такой вид использования. Однозначно, при выполнении расчетов нами были учтены подготовленные соответствующими проектными организациями сметные расчеты затрат, связанных с проведением ремонтно-реставрационных работ для приведения потребительских характеристик помещений корпуса в состояние пригодное к дальнейшему использованию в качестве коммерческого с изменением его первоначального функционального использования. При составлении рабочего проекта на реконструкцию и ремонт здания, нами был учтен ряд ограничений, которые вероятно могли бы быть прописаны в охранном договоре, а именно – работы с конструктивными элементами и фасадной частью здания сведены к минимуму, также минимизировались перепланировки здания, замена проемов не рассматривалась, исключительно реставрация существующих, а также учитывались особенности размещения рекламных вывесок.

Затратный подход

При определении стоимости объекта оценки в рамках применения затратного подхода, Оценщик использовал метод прямого восстановления на основе сметной стоимости создания в современных условиях нового объекта, который будет точной копией улучшений, входящих в состав объекта оценки, как по архитектурным, так и по конструктивным признакам. Смета на воссоздание точной копии оцениваемого земельного улучшения была составлена специализированной организацией. Стоимость воспроизводства была скорректирована соответствующими коэффициентами сохранности и ценности здания, а также износа, учитывая требования Методики денежной оценки памятников.

Согласно требований Методики, Оценщиком была учтена историческая ценность объекта оценки путем применения коэффициента, учитывающего ценность памятника (приложение 6 к Методике). Что касается коэффициента сохранности, то данный коэффициент определяется на основании данных, указанных в паспорте памятника или в иных материалах, содержащих сведения о памятнике, но поскольку по состоянию на дату оценки такая документация отсутствовала, Оценщик определил сохранность памятника экспертным путем, что не противоречит требованиям Методики.

Физический износ объекта оценки был определен на основании «Технического отчета на тему: «Обследование памятки архитектуры и составление акта технического состояния здания корпуса №14 литера «Я» общей площадью 5 097,6 м^2, размещенного по адресу: г. Киев, ул. Московская, 8», составленного специалистами ООО «Научно-технический центр экспертизы недвижимости».

Функциональный износ Объекта оценки был определен исходя из затрат на строительство функционального аналога здания с использованием современных материалов и учитывая современные строительные нормы, полученных оценщиком от строительных компаний по запросам, подготовленным в ходе выполнения работы. Соотношения

стоимости воспроизводства объекта в ценах на дату оценки к стоимости строительства функционального аналога показало процент функционального износа объекта оценки.

Что касается экономического износа, то при его определении для памятника архитектуры, оценщиком зачастую вводится целый ряд допущений и ограничений, которые в конечном итоге могут привести к ряду погрешностей, способных негативно повлиять на стоимость. Учитывая отсутствие информации для определения такого износа и высокую привлекательность местоположения Объекта оценки с точки зрения его коммерческого использования, Оценщик исходил из допущения об отсутствии экономического износа у Объекта оценки.

Стоимость произведений монументального, декоративного и изобразительного искусства, которые нельзя отделить от памятника не определялась, в связи с их отсутствием.

Следующим этапом было определение стоимости прав, связанных с земельным участком.

Расчет стоимости прав, связанных с земельным участком

По состоянию на дату оценки, земельный участок, на котором расположено здание корпуса №14, находится в постоянном пользовании ГП завод «Арсенал». Таким образом, для оценки права постоянного пользования земельным участком оценщиком был использован методический подход, базирующийся на капитализации чистого операционного или рентного дохода. В рамках данного методического подхода был использован метод непрямой капитализации дополнительного дохода арендатора (пользователя), который рассчитывается как чистый операционный доход от использования земельного участка за вычетом затрат, связанных с уплатой земельного налога или платы за пользование земельным участком.

Чистый операционный доход от использования земельного участка был определен путем обратной капитализации среднерыночной цены продажи подобных земельных участков, после проведения необходимых корректировок. Ставка капитализации вычислена методом кумулятивного построения и составила 11%. Период прогнозирования дополнительного дохода арендатора, при расчете права постоянного пользования земельным участком согласно методических рекомендаций Фонда государственного имущества Украины составляет 50 лет. Продисконтировав на 50 лет дополнительный доход арендатора, оценщик получил стоимость права пользования земельным участком.

Еще одним вариантом расчета стоимости права пользования земельным участком, в данном случае, может выступать метод остатка для земли. При этом право пользования земельным участком будет определятся следующим образом. Оценщик находит на рынке предложение продажи недвижимости с подобными правами на землю, и вычитая из цены предложения средние затраты на создание подобных улучшений, получает остаток в виде стоимости права пользования земельным участком, который в свою очередь будет подлежать корректировке относительно объекта оценки. Но при этом оценщик должен иметь максимум информации относительно строительных объёмов таких объектов сравнения и их конструктивных особенностей, а также иметь доступ к достаточному количеству проектной и сметной документации для определения условного среднего показателя затрат на строительство подобного объекта. В связи с отсутствием у оценщика достаточного количества такой информации, данный метод при расчете не использовался.

Доходный подход

При использовании доходного подхода, в рамках определения потенциального дохода от использования памятника, были учтены факторы, которые дают возможность увеличить уровень потенциальных доходов (исходя из НЭИ) от эксплуатации Объекта оценки путем изменения функционального назначения с производственных помещений, техническое

состояние которых на дату оценки было определено как неудовлетворительное, на торговые помещения, в том числе для размещения заведений общественного питания. При этом оценщик самостоятельно провел разделение площадей по функциональному назначению, используя данные технического паспорта и требований строительных норм относительно таких помещений.

Валовый доход был определен исходя из рыночных арендных ставок для коммерческих помещений с соответствующим видом использования, исходя из предположения о проведении ремонтных работ в оцениваемом здании, затраты на которые были представлены в виде сметного расчета специалиста, имеющего соответствующий уровень квалификации и сертификат. Как упоминалось ранее в докладе, при составлении рабочего проекта на реконструкцию и ремонт здания, нами были учтены ряд ограничений, которые вероятно могли бы быть прописаны в охранном договоре, а именно – работы с конструктивными элементами и фасадной частью здания сведены к минимуму, также были минимизированы перепланировки здания, замена проемов не рассматривалась, исключительно реставрация существующих, а также учитывались особенности размещения рекламных вывесок. Период проведения ремонтных работ рассчитан инженером-сметчиком с учетом строительных норм и скорректирован Оценщиком исходя из прогнозного времени на получения необходимой разрешительной документации в соответствующих органах, заключения охранного договора, получения письменного разрешения соответствующего органа охраны культурного наследия на основании согласованной с ним научно-проектной документации (согласно требований ЗУ «Об охране культурного наследия») и прочее. Таким образом, прогнозированный период недополученные дохода в связи с проведением ремонтных работ составил 9 месяцев для здания площадью более 5 тис. кв. м. Стоит отметить, что по аналогичному объекту, который был сдан в аренду в 2016 году, инвестор потратил на подготовку и согласование проектно-сметной и необходимой разрешительной документации в соответствующих органах 2,5 года.

При расчете операционных затрат Оценщик исходил из предположения, что все коммунальные платежи будут переложены на арендаторов, а затраты будут понесены исключительно по оплате земельного налога (плату за пользование земельным участком).

Период прогнозирования был принят 2 года. А в расчетах методом непрямой капитализации использована реальная ставка дисконта, которая была рассчитана кумулятивным методом и с учетом рисков, связанных с вложением в объект недвижимости, являющийся памятником архитектуры, и составила 13%.

Заключение

Стоимости, полученные затратным и доходным подходами, дали достаточно близкий результат, что может свидетельствовать о правильности проведения оценочных процедур и выбора методических подходов к оценке вновь выявленного памятника.

Хотелось бы добавить следующее.

Уважаемые коллеги, заключая договор на оценку подобного вида имущества, в стоимости работ следует учитывать затраты, связанные с разработкой ряда проектной и сметной документации, необходимой для корректного определения стоимости памятников. Недопустимо основываться исключительно на собственном опыте и недостаточно проверенных рыночных данных, когда речь идет об объектах, представляющих историческую ценность нашей страны, ведь будущего без истории не существует.

ПРОБЛЕМИ ВИЗНАЧЕННЯ РИНКОВОЇ ВАРТОСТІ РУХОМОГО МАЙНА В ОЦІНЦІ МАЙНОВИХ КОМПЛЕКСІВ

Ігор Гохберг,
ТОВ «Гал-Світ», м. Львів

Згідно з чинним законодавством, для незалежної ринкової оцінки рухомого майна, застосовуються порівняльний, витратний, дохідний підходи.

На відміну від нерухомості, для якої дохідний метод є найбільш прийнятним, у ході оцінки рухомого майна перші два підходи мають більше значення, та забезпечують більший рівень обґрунтованості визначення ринкової ціни.

Витратний підхід до оцінки вартості враховує психологічні особливості покупця, засновані на сприйнятті споживчої вартості як продукту суспільної праці. За таким поглядом, незважаючи на відмінності в якості, при всіх наявних розбіжностях учасники ринку співвідносять вартість і ціну з витратами виробництва й реалізації.

Порівняльний підхід найбільш відповідає вимогам оцінки ринкової вартості рухомого майна масового і серійного виробництва Порівняння звичайно виконується відносно недавніх (менш ніж за рік) продажів ідентичних чи аналогічних об’єктів. За рік та більше порівнювання продаж вже потребує коректив з урахуванням рівня інфляції. Головним параметром порівняння є ціна, тому потрібно враховувати не тільки її розмір за аналогом, а й умови, за якими вона була встановлена. Розрізняють наступні види ринкових цін за етапами формування ціни конкретної угоди:

Загальнодоступні довідкові ціни, що публікуються в спеціальних виданнях (цінових довідниках, каталогах), газетах і журналах, інформаційних бюлетенях, формуються на основі даних виробників та оптових посередників і нечасто залежать від умов платежу й поставки. Вони носять інформаційний характер для покупців, створюючи первинне середовище попиту.

Ціни пропозиції (виробників або посередників) для покупців певного напрямку публікуються в прайс-листах, фірмових і виставочних каталогах та диференціюються за умов поставки (склад комплектації, умови страхування, доставки й т.д.) і оплати (скидки на розмір партії, оплата за фактом чи передплата, поставка в кредит, бартер повний або частковий, валюта розрахунків). За обговоренням умов, ціни пропозицій можуть бути змінені.

Ціни фактичних угод для конкретних покупців при внутрішній торгівлі, які є найбільш надійною основою оцінки вартості рухомого майна методом ринкових порівнянь, якщо така інформація є та може бути перевірена. Такі ціни можуть враховувати не тільки загальні умови, а й ті, що стосуються, наприклад, постійних партнерів, спеціального виготовлення продукції, терміновості виконання тощо. Однак вони нечасто публікуються та можуть нести елементи націленої дезінформації.

В практиці оцінки, за відправну точку, оцінювачі часто і охоче застосовують цінові дані бухгалтерського обліку, абсолютно не зважаючи на їх формування, що веде до невідповідності результату розрахунку поняттю справедливої ринкової вартості.

Проблеми застосування балансової вартості в оцінці устаткування і обладнання

При використанні витратного підходу, оцінювана вартість визначається шляхом прямого або непрямого підрахунку всієї сукупності витрат, необхідних для виробництва (відтворення) відповідного об’єкта. Слід відмітити, що за такою практикою іноді продавці (і звичайно оцінювачі) орієнтуються на балансову вартість, при визначенні якої до ринкової

ціни об'єкта додають вартість його доставки, встановлення (монтажу або шефмонтажу) по місцю використання, створення фундаменту, наладки, супутніх капіталовкладень по підведенню енергозабезпечення, вентиляції тощо.

Для цілісного об'єкту це виправдано, але відносно машин та обладнання, якщо техніка продається індивідуально, цього робити не можна. Покупцю не потрібні а ні фундамент, а ні виробнича інфраструктура за старим місцем експлуатації, тому він купує лише машини та обладнання. Оцінювання рухомих об'єктів з усіма супутніми витратами для стаціонарної установки має сенс лише за умови, коли вони придбаються разом з нерухомістю, та будуть експлуатуватися на тому самому місці, у тому самому або подібному технологічному процесі. Але це вже системна оцінка, за якою буде враховано не просто вартість кожного окремого елемента носія, а повну вартість комплексу машин та обладнання, що виконує завершену технологічну обробку виробу.

Майнові комплекси, що не дають позитивної динаміки доходів, часто цікавлять лише як набір об'єктів нерухомості та, можливо, частково верстатного парку. У такому випадку розрахунок з використанням балансової вартості веде до гарантовано завищеного значення вартості.

Крім цього, не слід нехтувати і тим фактом, що в підприємницькій практиці, вартість яка зазначена в митних документах, значно відрізняється від фактично оплаченої суми.

З моєї точки зору у таких випадках, необхідно здійснити ряд послідовних кроків, які, нажаль, ведуть до значного збільшення часу оцінки.

1. Відмова від даних бухгалтерського обліку і максимальне використання зовнішньої цінової інформації.

Практика оцінки свідчить про те, що покупці машин і обладнання часто користуються можливістю придбати нове обладнання на виставках, під час дії акційних знижок і т.д.

Вживане обладнання (особливо дуже дороге) береться з аукціонів, при банкрутстві та інших подібних розпродажах. і т.д.

2. Використання у розрахунку знижок і скидок.

Застосування знижки на торг.

Цю скидку доцільно застосовувати не тільки у порівняльному, а й у витратному підході.

Вартість аналога береться на основі пропозиції фірми. Ця ціна дещо завищена.

Проведені дослідження показали, що в реальних угодах ця знижка складає 10÷15%. (можливий розмір знижок на торг по серійній промисловій продукції становить 3÷50% початкової ціни). Зазвичай, якщо фірма не представляє фактичних даних про розміри знижок на торг, то при розрахунку поправки на торг вибирається найбільш часто вживана в комерційній практиці по серійної промислової продукції знижка в розмірі 10%. Саме це значення транзакційної знижки, на мій погляд, слід застосовувати у практиці розрахунків.

Поправка на кількість (гурт).

Найпоширенішою з усіх кількісних знижок, які продавець надає покупцю, є знижка за обсяг замовлення. Типовий розмір знижки по серійної промислової продукції становить 5÷15% контрактної ціни. Слід уточнити що мова йде про добровільні продажі. У разі вимушених продаж, поправка на гурт складає 30÷70% від роздрібних пропозицій.

Рекомендація 1.

Наведені вище числові значення отримані шляхом прямого дослідження та аналізу ринку і на мій погляд повинні застосовуватись у випадку продажу майнових комплексів, який передбачає майбутню його декомпозицію та у інших подібних випадках.

Проблеми застосування балансової вартості в оцінці запасів

Згідно з п. 4 П(С)БО 9, ***запаси*** – активи, що:

- утримуються для подальшого продажу за умов звичайної господарської діяльності;
- перебувають у процесі виробництва з метою подальшого продажу продукту виробництва;
- утримуються для споживання під час виробництва продукції, виконання робіт та надання послуг, а також управління підприємством.

Згідно з п. 9 П(С)БО 9, ***первісною вартістю запасів***, що придбані за плату, є собівартість запасів, яка складається з таких фактичних витрат:

- суми, що сплачуються згідно з договором постачальнику (продавцю), за вирахуванням непрямих податків;
- суми ввізного мита;
- суми непрямих податків у зв'язку з придбанням запасів, які не відшкодовуються підприємству.

У Методичних рекомендаціях з бухгалтерського обліку основних засобів суб'єктів державного сектору вказано, що запаси, визнані активом у результаті минулих подій, стосовно яких існує імовірність того, що підприємство не отримає в майбутньому економічні вигоди, пов'язані з їх використанням, у звітному періоді активами не визнаються, а їх вартість визнається іншими витратами операційної діяльності.

На мій погляд ці тези вимагають уточнення і диференціації.

Запаси, які не будуть використовуватись у майбутньому в операційній діяльності звичайно повинні оцінюватись по ринкових цінах. І тут виникають чинники, які слід ураховувати в такій оцінці. Такими чинниками насамперед є знову ж таки поправка на торг та поправка на гурт. Однак це ще не все.

Візьмемо як приклад понаднормові запаси інструменту та запасних частин.

З точки зору підприємства власника такі запаси є «новими» із усіма витікаючими звідси, ціноутворюючими факторами.

Однак ринок реагує по іншому. Проведені мною дослідження по цінах вторинного ринку абразивних металообробних інструментів показали, що коефіцієнт, який ураховує зміну рівня цін виробів з понаднормових запасів та нових виробів перебуває в межах 35÷70%.

Коефіцієнт розрахований за формулою:

$$K_P = \frac{B_B}{B_1} \qquad (1)$$

де K_P коефіцієнт, що враховує різницю ринкових цін;

B_B ринкова вартість одиниці запасів в грн. яка реалізується на ринку;

B_1 ринкова вартість однієї одиниці майна в грн., для якої відшукано сучасні ціни на первинному ринку.

Особливістю запасів, які з великою імовірністю будуть використані у майбутні операційній діяльності, крім їх первинної вартості є кількість і час, коли вони будуть використовуватись.

Ціни в часі змінюються і не завжди за даними, які публікують органи державної статистики. Проста індексація досить часто шлях в нікуди.

Візьмемо такий приклад.

В орендну масу державного ЦМК в 2007 р. було включено 120 тн автомобільного палива. Згідно з діючим законодавством, це паливо списати на операційні витрати не можна. В процесі переукладення договору оренди проста індексація привела би до гарантовано занижених результатів.

Інший випадок з практики полягає в вартісній оцінці техногенного родовища, яке формувалось протягом декількох часових періодів і ставилось на баланс за різною вартістю. Проста індексація спотворила би результат розрахунку і мала би значний вплив на вартість майнового комплексу в цілому. Навіть з урахуванням обсягів поточного використання та іммобілізації коштів від реалізації запасів з родовища в часі різниця у вартості перевищила 300%.

Таких прикладів з практики є досить значна кількість і подібні запаси необхідно оцінювати індивідуально. Звичайно при цьому слід зважувати вплив такої індивідуальної оцінки на вартість об’єкта в цілому і самостійно приймати рішення про вагомість похибки та глибину досліджень в процесі оцінки.

Висновки

1. У будь-якому разі, продавець орієнтується на рівень ринкових цін, а не на вартість зафіксовану в бухгалтерській звітності.

2. Знижки та скидки у багатьох випадках є обов’язковий та необхідний елемент формування справедливої ринкової вартості.

3. Застосування в оцінці майнових комплексів первинної вартості для оцінки як машин і обладнання, так і запасів може мати місце лише після ретельного аналізу бухгалтерських даних на відповідність їх ринковим тенденціям.

СИСТЕМА ПОВЫШЕНИЯ КВАЛИФИКАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

Алла Бордиловская,
директор Государственного учреждения образования «Центр повышения квалификации руководящих работников и специалистов системы Госкомимущества»

Государственное учреждение образования «Центр повышения квалификации руководящих работников и специалистов системы Госкомимущества» (далее – Учебный Центр) входит в систему Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь и осуществляет деятельность по повышению квалификации сотрудников системы по вопросам, входящим в компетенцию данного комитета.

В Республике Беларусь повышению квалификации уделяется большое внимание. Практически при каждом министерстве или ведомстве есть свой центр или институт повышения квалификации, обучающие, как правило, специалистов своей системы.

Согласно положениям Декрета Президента Республики Беларусь от 26.07.1999 № 29 «О дополнительных мерах по совершенствованию трудовых отношений, укреплению трудовой и исполнительской дисциплины», заключаемый при приеме на работу с работником трудовой контракт предусматривает обязанность нанимателя по обеспечению и созданию условий для повышения квалификации работника. Обязанность нанимателя по повышению квалификации также определена Трудовым кодексом Республики Беларусь, Кодексом Республики Беларусь об образовании, приказом Госкомимущества Республики Беларусь «О повышении квалификации».

Законодательно также закреплены нормы повышения квалификации специалистов не реже 1 раза в 5 лет. Для некоторых групп работников нормы уточнены и составляют 1 раз в 3 года для педагогов и оценщиков, раз в 1 год для специалистов по идеологии.

Госкомимущества Республики Беларусь повышение квалификации специалистов отрасли считает одним из приоритетных направлений. Целью повышения квалификации является поддержание высокого уровня знаний и умений руководящих работников и специалистов системы для качественного профессионального выполнения ими своих должностных обязанностей.

Одно из важнейших направлений деятельности Учебного Центра – это повышение квалификации оценщиков. Обучение проходят, как аттестованные оценщики, так и претенденты на получение свидетельства об аттестации оценщика. При продлении свидетельства аттестованные специалисты по оценке в обязательном порядке должны повысить свою квалификацию.

Для практикующих оценщиков в Учебном Центре разработаны программы повышения квалификации по видам оценки: оценка недвижимости (капитальных строений (зданий, сооружений) как объектов недвижимого имущества), оценка оборудования и транспорта (машин, оборудования, инвентаря, материалов, транспортных средств), оценка земельных участков, оценка предприятий (бизнеса). Продолжительность повышения квалификации практикующих оценщиков – 1 неделя.

Для претендентов на получение свидетельства об аттестации оценщика также разработаны программы повышения квалификации по всем названным объектам оценки. Продолжительность обучения различная: от 1 недели – по оценке земельных участков до 5 недель – по оценке недвижимости и по оценке оборудования и транспортных средств. Пятинедельный курс слушатели проходят поэтапно с перерывами: 2 недели, 2 недели, 1 неделя. Практика обучения претендентов на получение свидетельства об аттестации оценщика показала, что такой подход является наиболее оптимальным и результативным.

К разработке программ повышения квалификации в Учебном Центре существует очень серьезный подход. Разработчиками программ выступают высококлассные профессионалы в

области оценки, обладающие огромным практическим опытом и высочайшей квалификацией. Все программы повышения квалификации утверждаются директором Учебного Центра и согласовываются председателем Госкомимущества Республики Беларусь. Специалисты управления оценки Госкомимущества Республики Беларусь, как правило, выступают рецензентами программ по направлениям.

По окончании обучения среди слушателей проводится анонимное анкетирование, в ходе которого слушателям предлагается отметить работу преподавателей, дать оценку организации учебного процесса, выразить свои замечания и предложения. Анкеты анализируются, и конструктивные предложения слушателей учитываются при разработке новых программ.

Помимо повышения квалификации в Учебном Центре проводятся однодневные семинары в области оценки. Также проводятся внеплановые семинары, необходимые для освещения актуальных вопросов в случае изменения законодательства.

Ежегодно в Учебном Центре повышает квалификацию порядка 2 тысяч слушателей. Оценщики составляют значительную часть от всех слушателей Учебного Центра. Так за 2018 год в центре обучилось 476 человек по программам повышения квалификации в области оценки, из них 208 – практикующих специалистов, 268 – претендентов на получение свидетельства об аттестации оценщика. На семинарах за 2018 год обучилось 203 оценщика.

В 2019 году уже повысили квалификацию в области оценки 168 человек, из них 95 – аттестованных специалистов, 73 – претендентов на получение свидетельства об аттестации оценщика. На семинарах по вопросам оценки за 2019 год обучилось 140 слушателей.

Процесс обучения в Учебном центре выстроен в соответствии со спецификой деятельности системы Госкомимущества Республики Беларусь и поддерживается на высоком уровне, оперативно обновляются учебные программы с учетом изменений в действующем законодательстве, дисциплины преподают высокопрофессиональные преподаватели-практики.

Наряду с белорусскими специалистами, в Учебном центре преподают и специалисты из других стран. Так при поддержке Ассоциации оценочных организаций в январе 2019 года прошло повышение квалификации оценщиков недвижимости. В качестве преподавателей были приглашены Ирина Иванова и Александр Драпиковский, признанные Европейские оценщики (REV), заслуженные оценщики Украинского общества оценщиков. Слушатели смогли ознакомиться с международным опытом оценки недвижимого имущества. Учеба получила высокие оценки слушателей.

Учебный Центр планирует продолжить сотрудничество с преподавателями специалистами в области оценки из других стран, что безусловно будет способствовать совершенствованию оценочной деятельности в Республике Беларусь.

Підписано до друку 15.08.2019
Формат 60х84/8. Ум. друк. арк. 8,4. Тираж 200 прим. Зам. 294
Державне підприємство
«Редакція інформаційного бюлетеня
«Офіційний вісник Президента України»
01014, м. Київ, вул. Петра Болбочана, 8, корпус 6
тел. / факс: 254-51-51
Свідоцтво про внесення суб'єкта видавничої справи до державного реєстру
Видавців, виготівників і розповсюджувачів видавничої продукції
ДК № 3862 від 18.02.2010