

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

ВІСНИК ОЦІНКИ

НАУКОВО-ПРАКТИЧНИЙ ЖУРНАЛ

Заснований у квітні 1996 року

№ 1 (62) січень-березень 2022

КИЇВ

Редакційна рада

Головний редактор
Відповідальний
секретар

Драпіковський О.І.
Крижановська Т.В.

Члени редакційної ради

Берая Н.Б. (Грузія)
Воронін В.О., доктор технічних наук, професор
Заяць В.М., доктор економічних наук
Ігнатенко Н.С. (Киргизстан)
Калінін О. М., кандидат економічних наук (Казахстан)
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
Теребурке Д. (Молдова)
Чиркін А.М.
Шалаєв В.М.

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

Всеукраїнське об'єднання «Громадська організація «Українське товариство
оцінювачів»

Виходить 4 рази на рік

Мова видання

українська та російська

Редакція може не поділяти думку авторів

© **ВІСНИК ОЦІНКИ**

ЗМІСТ**ТЕОРІЯ ТА ІСТОРІЯ ОЦІНКИ**

Воронин В.А, Гусельников А.С., Лянце Э.В. АНАЛИЗ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ В ОБЛАСТНЫХ ЦЕНТРАХ РЕГИОНАЛЬНЫХ РЫНКОВ УКРАИНЫ	4
Ромасенко А.В. ЕДИНЫЕ СТАНДАРТЫ ПРАКТИКИ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ USPAP – КРАТКО ОБ АКТУАЛЬНОМ	8
Маркус Я.І., Поздняков Ю.В. КОРИГУВАННЯ НА МАСШТАБ: МАТЕМАТИЧНІ ЗАСАДИ ОБ’ЄКТИВНОГО ВИЗНАЧЕННЯ РОЗМІРУ ПОПРАВКИ, ЩО ВРАХОВУЄ ЕКОНОМІЧНУ ВЕЛИЧИНУ ОБ’ЄКТА ОЦІНКИ	19

МЕТОДИ ТА ПРАКТИКА ОЦІНЮВАННЯ

Ганиев Х.Х. ПРИМЕНЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК ПРИ ОЦЕНКЕ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК К АНАЛОГАМ, ОБРЕМЕНЕННЫХ ИНВЕСТИЦИОННЫМИ ОБЯЗАТЕЛЬСТВАМИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО АНАЛИЗА	26
Маркус Я.І., Поздняков Ю.В. АНАЛІЗ ДОСТОВІРНОСТІ РЕЗУЛЬТАТІВ ОЦІНКИ	31
Амфітеатров О.Д., Миленко І.В. ІДЕНТИФІКАЦІЯ ПРАВ ПОВ’ЯЗАНИХ ІЗ ЗЕМЕЛЬНОЮ ДІЛЯНКОЮ ПРИ ПРОВЕДЕННІ НЕЗАЛЕЖНОЇ ОЦІНКИ МАЙНОВИХ КОМПЛЕКСІВ, ЩО ПЕРЕБУВАЮТЬ У ДЕРЖАВНІЙ ВЛАСНОСТІ	40
Калинин А.Н. В КАРМАНЕ У БАНКИРОВ: ПОЧЕМУ ЗНИЖАЕТСЯ СТОИМОСТЬ ЗАЛОГОВ	53
Зозуля О.В. КОНТРОЛЬ ЯКОСТІ ЗВІТІВ ПРО ОЦІНКУ В РАМКАХ АУДИТОРСЬКИХ ПРОЦЕДУР	58

ОГЛЯД ПОДІЙ

Драпіковський О.І., Іванова І.Б. НОВА РЕДАКЦІЯ МІЖНАРОДНИХ СТАНДАРТІВ ОЦІНКИ	62
---	----

АНАЛИЗ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ В ОБЛАСТНЫХ ЦЕНТРАХ РЕГИОНАЛЬНЫХ РЫНКОВ УКРАИНЫ

*Валерий Воронин,
профессор, доктор технических наук, консалтинговая компания «ВАЛКОН»*

*Андрей Гусельников,
вице-президент Лиги экспертов, компания «Олимп Консалтинг»*

*Эдуард Лянце,
Технический колледж НУ «Львовская Политехника»*

Инвестирование – это просто «расставаться с деньгами сегодня, чтобы получить большую их сумму в будущем».

Уильям Шарп, лауреат Нобелевской премии

Вступление

Недвижимость сегодня является одним из наиболее стабильных и высокодоходных объектов инвестирования, которые обеспечивают доход на длительный период времени. Вложение денежных средств в объекты недвижимости, особенно в условиях повешенных инфляционных ожиданий, всегда пользовалось большой популярностью, поскольку это не только хороший способ сохранить свой капитал, но и возможность его приумножить при условии целенаправленного, обоснованного, с точки зрения доходности, инвестирования.

В сложившейся на сегодняшний день экономической ситуации развитие рынка инвестиций в отечественную недвижимость могло бы стать одним из приоритетных направлений экономического развития страны, так как данный вид инвестиций в рыночных условиях является один из самых важных направлений инвестиционной деятельности.

Если инвестиционная деятельность, это процесс целенаправленного вложения инвестиций и осуществление практических действий в целях получения прибыли, то под понятием инвестиционная привлекательность недвижимости следует понимать возможность получения коммерческого или иного интереса, включая способность недвижимости после реализации инвестиционного проекта приносить доход реальному инвестору, который в своих действиях руководствуется рыночными реалиями. То есть недвижимости как возможному объекту инвестиций присуща такая характеристика, как инвестиционная привлекательность, количественной характеристикой которой является индекс инвестиционной привлекательности недвижимости (индекс доходности), который является интегральной оценкой индексов рынка недвижимости и дает совокупную оценку объекту в зависимости от его типа и местоположения. Анализ и оценка инвестиционной привлекательности объекта недвижимости, которая проводится в доинвестиционный период, позволяет снизить риски инвестирования и является основой для принятия итоговых решений инвесторами.

При рассмотрении инвестиционной привлекательности объектов недвижимости и показателей, характеризующих ее, необходимо учитывать специфику рынка недвижимости. Анализ рынка показывает, что способность недвижимости генерировать доход напрямую отражается на ее стоимости: чем выше доходность объекта, тем выше его стоимость, и соответственно, тем выше ее инвестиционная привлекательность.

Очевидно, что грамотный инвестор будет предпочитать инвестировать свои денежные средства в те объекты недвижимости, которые будут расположены в регионах с наибольшей или удовлетворяющей его инвестиционной привлекательностью. При этом вполне логично,

что он сделает выбор в пользу проекта с наименьшим сроком окупаемости и максимально возможной доходностью, то есть с наибольшей инвестиционной привлекательностью.

Цель исследования. Целью данного исследования является сопоставление инвестиционной привлекательности различных сегментов региональных рынков недвижимости в областных центрах пяти регионов Украины. В рамках настоящего исследования инвестиционная привлекательность определялась для сегмента локального рынка в целом.

Достижение поставленной цели определило необходимость решения следующих задач:

- рассмотреть особенности инвестиций в украинские рынки недвижимости;
- провести корреляционный анализ структурных параметров и оценить инвестиционную привлекательность рынков недвижимости.

Объектом исследования являются локальные рынки недвижимости регионов Украины.

Предмет исследования – методы оценки инвестиционной привлекательности на базе многоуровневого анализа рынка жилой и коммерческой недвижимости.

Информационная база. Собственная АИС базы данных, собственные исследования системного многоуровневого анализа рынка недвижимости, результаты моделирование рынка на основе индексов ценовых уровней стоимости и доходности; данные государственной службы статистики (<http://www.ukrstat.gov.ua/>); данные Министерства юстиции Украины (<https://minjust.gov.ua/>).

Изложение основного материала

Следует отметить, что анализ инвестиционной привлекательности объектов недвижимости – это сложный многофакторный процесс, который может быть реализован в несколько этапов.

На первом этапе проводится учет возможного места расположения объекта инвестирования. На основании данных по сравнительному анализу инвестиционной привлекательности различных сегментов недвижимости в областных центрах регионов, выбирается конкретный областной центр и предпочтительный для инвестора сегмент недвижимости с удовлетворяющей его инвестиционной привлекательностью.

На втором этапе проводится разработка и оценка инвестиционного проекта, основная цель которого – выявление наиболее эффективной стратегии инвестирования. Это весьма сложный процесс, требующий максимальной проработки всех факторов, влияющих на инвестиционную привлекательность. При этом одним из наиболее сложных этапов является создание долгосрочной прогнозной модели (предиктора) развития рынка недвижимости.

В рамках данного исследования рассматривались следующие основные сегменты недвижимости: жилая городская недвижимость, офисная недвижимость, торговая недвижимость и складская недвижимость. При этом была поставлена задача предоставить инвестору возможность выбора места расположения объекта инвестиций. То есть, до инвестиционного проектирования, выбрать областной центр в определенном регионе и сегменте недвижимости с удовлетворяющей его инвестиционной привлекательностью. Безусловно, в каждом из сегментов и в каждом из регионов есть локальные особенности. Всегда на рынке есть более привлекательные объекты, есть менее привлекательные.

Такие вопросы, как «Какие из сегментов недвижимости по инвестиционной привлекательности являются лидерами, какие аутсайдерами, какой из сегментов коммерческой недвижимости более перспективен для инвестиций, какие сегменты недвижимости характеризуются наиболее быстрыми сроками окупаемости?» – не имеют однозначного универсального ответа. Однако инвестор, на основании усредненных по сегментам недвижимости представленных в исследовании сравнительных характеристик, может принять предварительное решение об инвестировании в тот или иной объект недвижимости.

При проведенні досліджень ми виходили з наступного:

- об'єктом досліджень являлись регіональні ринки нерухомості, які своєю суттю є локальними галузевими ринками, що відрізняються своїми особливостями та умовами інвестування в різні сегменти нерухомості;
- теоретичною основою аналізу галузевих ринків є розділ економічної теорії, який вивчає закономірності функціонування ринків та поведінку його учасників;
- в основі організаційної структури ринку лежать макроекономічні показники валовий регіональний продукт (ВРП) та ценові рівні вартості та поточної доходності, які тісно пов'язані з структурними мікроекономічними параметрами, що впливають на інвестиційну привабливість регіональних ринків;
- при моделюванні ринку в основі досліджень були покладені економетричні моделі, побудовані на основі виявлених зв'язів між показниками, що описують структуру ринку (мікроекономічні) та його макроекономічними параметрами. Елементом вибірки були локальні ринки обласних центрів регіонів України;
- емпіричні результати інтерпретувалися в межах концепції «структура-поведінка-результат»;
- в якості кількісної характеристики використовувався індекс інвестиційної привабливості нерухомості (індекс доходності), який є інтегральною оцінкою індексів ринку нерухомості.

Результати дослідження

На першому етапі постулювалися структурні параметри ринку нерухомості, які, будучи мікроекономічними параметрами розвитку економіки регіону, впливають на його інвестиційну привабливість, а саме: кількість активних підприємств по регіонах, капітальні інвестиції по регіонах, інформація про кількість завершених угод (договорів) з нерухомістю, фінансова ємкість ринку (обсяг інвестицій в нерухомість), чисельність економічно активного населення, загальна площа нежитлових будівель, прийнятих в експлуатацію, житловий фонд по регіонах та кількість квартир в житлових будинках, прийнятих в експлуатацію.

За результатами проведеного факторного аналізу, була визначена тіснота зв'язу (кореляції) між ВРП та постульованими структурними параметрами ринку. Результати представлені на діаграмі 1.

На діаграмі 2 представлені результати кореляції між ВРП та ценовим рівнем вартості об'єктів інвестування.

Аналізуючи отримані результати, можна виявити наступні факти.

1. Між динамікою ВРП та структурними параметрами ринку комерційної нерухомості прослідковується пряма зв'язь, величини якої є сильно залежними.

2. Між ценовим рівнем вартості (усереднена удільна вартість) на ринку та обсягом ВРП спостерігається пряма зв'язь. Причому в сегментах офісної та торгової нерухомості ця зв'язь пряма та сильна, а в сегменті складської – пряма та задовільна. В сегменті житлової зв'язь пряма та середня.

3. Між динамікою ВРП та обсягом інвестицій в комерційну нерухомість прослідковується пряма та сильна зв'язь, величини якої є сильно залежними. Абсолютно очевидним є те, що залежність між рівнем інфляції та обсягом інвестицій в ринок комерційної нерухомості матиме зворотню та сильну зв'язь.

4. Інтегральна доходність, під якою розуміється сумарна доходність ринку по всім аналізованим сегментам, має з динамікою ВРП пряму середню зв'язь.



Диаграмма 1

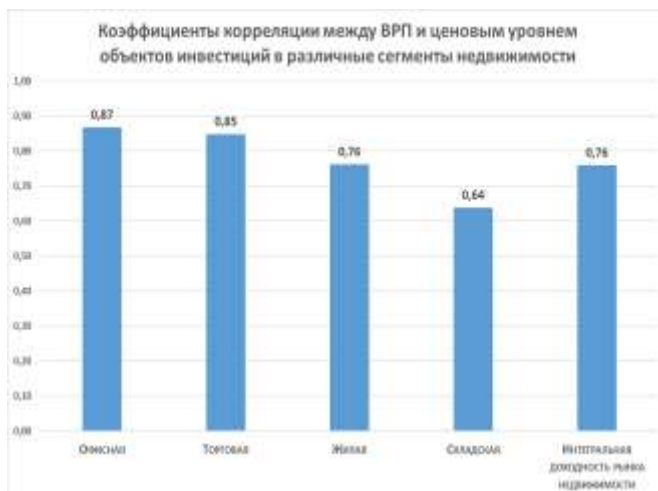


Диаграмма 2

На диаграммах 3-6 представлены индексы инвестиционной привлекательности, которые определяются индексами доходности инвестиций в анализируемых сегментах недвижимости: торговой, офисной, складской и жилой.

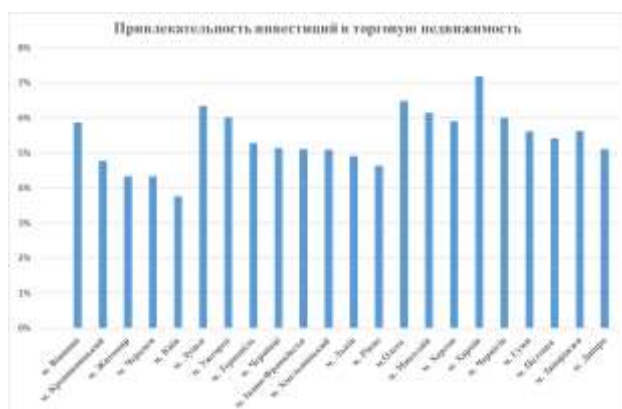


Диаграмма 3

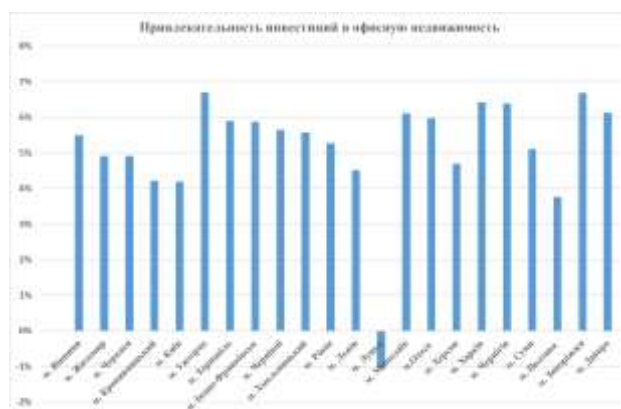


Диаграмма 4

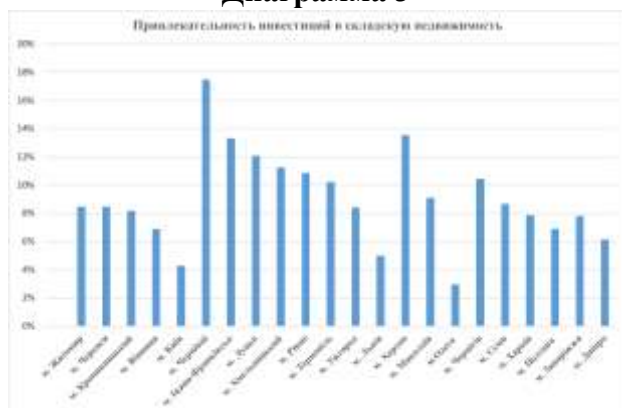


Диаграмма 5

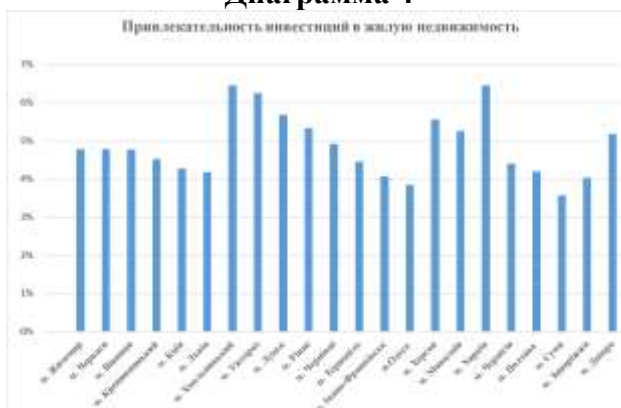
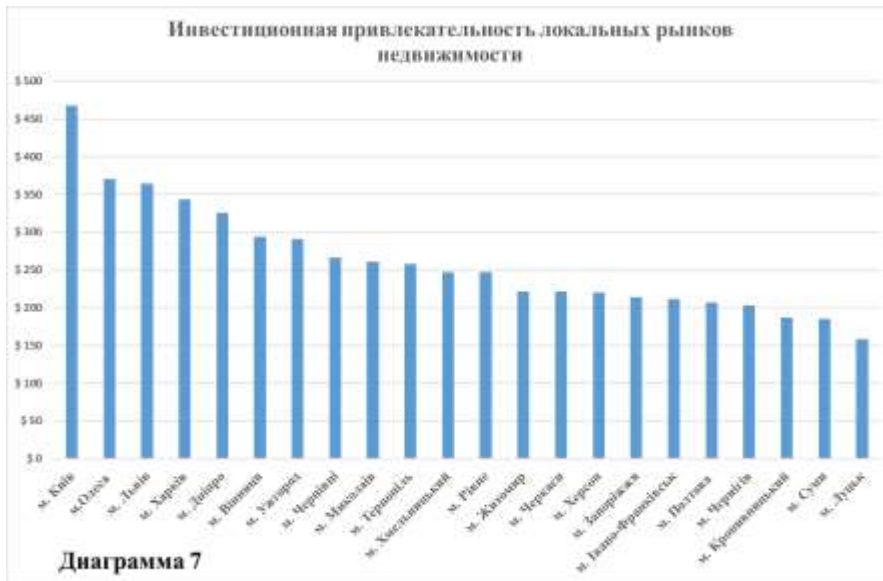


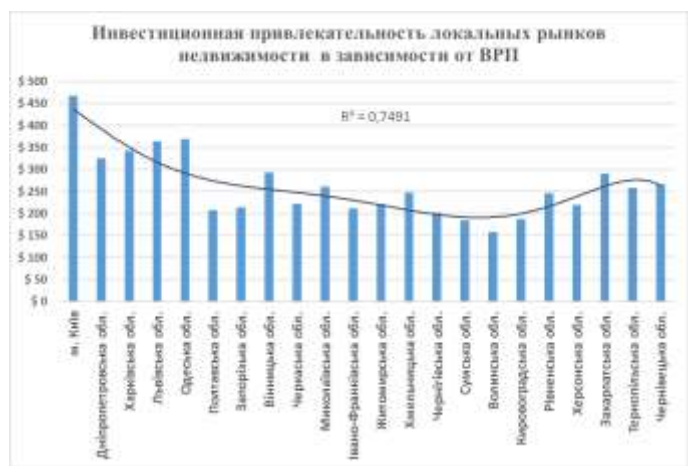
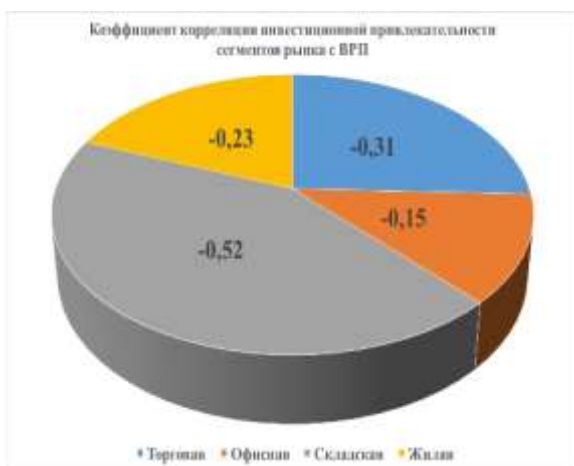
Диаграмма 6

На диаграмме 7 представлена интегральная инвестиционная привлекательность (доходность), под которой понимается суммарная доходность рынка по всем анализируемым сегментам.



Как видно из данных, представленных на диаграмме 7, инвестиционная привлекательность локального рынка в целом соответствует динамике развития ценовых уровней стоимости и доходности в областных центрах регионов. Вполне логично, и это подтверждается результатами анализа рынка, в первой пятерке городов расположены Киев, Одесса, Львов, Харьков и Днепр.

На диаграмме 8 представлены корреляционные связи между ВРП и индексом доходности (инвестиционной привлекательностью) анализируемых сегментов недвижимости. Как видно из данных, представленных на диаграмме 8, наблюдается обратная связь, величины слабо зависимы.



На диаграмме 9 показана зависимость интегральной инвестиционной привлекательности локальных рынков от ВРП. Данная зависимость в основном отвечает уровню инвестиционной привлекательности, представленной на диагр.7.

Оценочные расчеты показывают, что при нынешних ценовых уровнях стоимости и аренды срок окупаемости инвестиций в коммерческую недвижимость для локальных рынков с относительно высокой стоимостью может окупиться через десять лет. Для рынков с более низкими ценовыми уровнями срок окупаемости может превышать пятнадцать лет.

Для уменьшения сроков окупаемости объектов инвестиций необходимо увеличение инвестиционной привлекательности рынков недвижимости. А это будет происходить только при восстановлении и роста экономики, стабилизации валютного курса и выходе из экономического кризиса, так как при этом увеличится платежеспособный спрос населения, расширится и станет доступным ипотечное кредитование.

Заключение

Современные тенденции развития рынка недвижимости, показывают, что инвестиции в различные сегменты рынка зависят от динамики ценового уровня стоимости и доходности (макроэкономический параметр рынка), которые формируются под действием микроэкономических параметров сил «спроса и предложения» на этих локальных рынках, а также уровня макроэкономических параметров развития экономики региона в целом и степени доходности объектов недвижимости.

Как известно, с точки зрения долгосрочных циклов экономического развития рост инвестиций в жилую недвижимость предшествует общему подъему экономики, тогда как рост инвестиций в коммерческую недвижимость наблюдается уже после роста экономики в целом.

Согласно полученным данным, в настоящий момент наиболее инвестиционно привлекательными для нового строительства являются сегменты жилой и торговой недвижимости, а с точки зрения приобретения готовых объектов – сегмент торговой недвижимости. Анализируя динамику объемов инвестиций, можно отметить, что жилая городская недвижимость является одним из наиболее привлекательных с точки зрения инвестиций сегментов недвижимости в столице и крупных областных центрах таких как Одесса, Львов, Харьков и Днепр. Далее следует торговая, офисная и затем складская недвижимость.

Последние два года основной целью девелоперов все-таки является жилой сектор, тогда как к инвестициям в коммерческую недвижимость (если говорить о вложениях в девелоперские проекты) девелоперы относятся намного более осторожно.

Как было упомянуто выше, рынок коммерческой недвижимости подразделяют на рынки офисной, торговой и складской недвижимости. Каждый из рынков имеет свои особенности, однако повсеместно наблюдается снижение объема инвестиций. Так инвестиции в жилую недвижимость в 2020г упали на 16% по сравнению с 2019г. Уже сейчас риэлторы отмечают увеличение спроса на квартиры малой площади, а это приводит к уменьшению инвестиционной привлекательности этого сегмента рынка.

В заключение следует отметить, что в связи с тем, что по каждому из рассмотренных выше вопросов экспертные оценки носят скорее качественный характер, то результаты исследования по локальным рынкам регионов и анализируемым сегментам недвижимости, следует рассматривать как консолидированное экспертное мнение авторов.

Литература

1. Воронін В. О. Аналітика ринку нерухомості: методологія та принципи сучасної оцінки [Текст]: [монографія] / В. О. Воронін, Е. В. Лянце, М. М. Мамчин. – Львів: Магнолія 2006, 2014. – 302 с.
2. Баженов О. В. Оценка инвестиционной привлекательности рынков недвижимости. РФ / О. В. Баженов, А. Д. Галенкова // Аудит и финансовый анализ. – 2016. – № 2. – 252-260 с.
3. Исследование Гильдии Управляющих и Девелоперов совместно с компанией GVA Sawyer. (Режим доступа: <https://vokrugplanetu.ru/germaniya/analiz-investicij-noj-privlekatelnosti-nedvizhimosti-v-augsburge.html>)

ЕДИНЫЕ СТАНДАРТЫ ПРАКТИКИ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ USPAP – КРАТКО ОБ АКТУАЛЬНОМ

*Александр Ромасенко,
Price Consulting Company LLC, Crowe TPV Ukraine,
MRICS, член Национальной ассоциации сертифицированных оценщиков США,
ведущий оценщик Украинского Общества Оценщиков*

Для моих коллег-оценщиков

Оценщики-члены RICS обязаны ежегодно повышать квалификацию, и в этом году я выбрал для себя курсы по оценке недвижимости от Appraisal Institute и успешно прошел их. Одним из блоков программы был курс по стандартам оценки США – Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP), которые охватывают всю сферу оценки (недвижимое и движимое имущество, нематериальные активы и бизнес). Объем стандартов – 58 страниц. Объем разъяснений к ним – 270 страниц.

Кратко общее впечатление и наиболее интересные моменты:

- профессиональная оценочная деятельность в США имеет достаточно жесткое регулирование и четкие, понятные и логичные требования;

- на оценщика возложена масса обязанностей и ограничений, многие из которых его же и защищают;

- стандарты написаны «кровью» – «убытками клиентов оценщиков» (USPAP созданы в ответ на очередной ипотечный кризис в конце 1980-х), и актуализация происходит ежегодно (отдельная история о процессе согласования с общественностью изменений, вносимых в стандарты);

- особое место уделено стандартам Этики и Конфиденциальности, где результат оценки является конфиденциальной информацией (чего хотелось бы и нам);

- стандарты четко разделяют оценочную деятельность (Appraisal Practice, регулируемую USPAP) от прочих консультационных услуг (Valuation Services, не подпадающих под USPAP). И это разделение зависит, в основном, не от вида услуг, а от характера взаимоотношений «клиент-оценщик»;

- стандарты акцентированы на двух основных частях: формировании оценочного мнения (development) и создании отчета об оценке (reporting). К слову, СМС-ка оценщика клиенту или телефонный разговор оценщика с клиентом о стоимости объекта оценки может считаться отчетом об оценке;

- стандарты четко определяют кто в оценке является клиентом (например, при оценке залогов это почти всегда банк), и кто потенциальный пользователь отчета (и это не всегда собственник имущества);

- score of work (объем работ) действительно имеет ключевое, не формальное значение в оценке (об этом есть отдельные книги и курсы);

- наиболее зарегулированной является оценка недвижимости (кредитные институты выпускают свои, дополнительные требования к оценкам, и даже свои дефиниции рыночной стоимости). По этой причине, в USPAP мы найдем лишь описание предпосылок определения рыночной стоимости, но не ее дефиницию;

- тому, как проводить рецензирование отчетов об оценке посвящено 2 стандарта из десяти;

- «Достоверность оценки всегда измеряется в контексте ее предполагаемого использования (intended use). Это означает, что достоверность относительна и не является абсолютом. Результаты оценки одного и того же объекта, которые достоверны для одного предполагаемого ее использования, могут не быть достоверными для другого использования» (“Scope of Work Rule”);

- необходимость осмотра объекта оценки определяется оценщиком при формировании объема работ, в том числе, исходя из контекста предполагаемого использования оценки. При этом оценщик всегда ответственен за достоверность оценки (см. также предыдущий пункт);

- правило Компетентности (Competency Rule) USPAP гласит: «(1) Совершенства достичь невозможно, и компетентность не требует совершенства. (2) Однако, оценщик не должен оказывать оценочные услуги небрежно или халатно, или допускать грубые ошибки, существенно влияющие на результат». На мой взгляд, соблюдение как 1-й, так и 2-й части этого правила является в равной мере важным.

Безусловно, стандарты USPAP рассчитаны на использование совершенно в других условиях, и их слепое копирование было бы не совсем верным. Но по итогам курса складывается впечатление, что именно такой профессиональная оценка и должна быть в идеале.

Учитывая то, что национальные стандарты оценки Украины когда-нибудь будут меняться, полагаю стандарты USPAP могут служить хорошей основой для будущих изменений.

P.S. Курс доступен в онлайн форме для всех желающих. Как и другие материалы от Appraisal Institute

Единые стандарты практики профессиональной оценки

Общепринятыми и признанными стандартами оценочной практики в США являются Единые стандарты практики профессиональной оценки (Uniform Standards of Professional Appraisal Practice, USPAP), которые охватывают все виды оцениваемого имущества: недвижимое и движимое имущество, нематериальные активы, а также, интересы в бизнесе.

Для специалистов, работающих в сфере оценки знакомство со стандартами USPAP может представлять определенный интерес.

Во-первых, стандарты USPAP дают общее представление об оценочной деятельности в США, от определения «оценка» и «оценщик» до аспектов регулирования оценочной деятельности.

Во-вторых, USPAP задают правильную тональность и передают суть стандартов в целом, и основную функцию USPAP в частности – создание и поддержание доверия общества к результатам работы профессиональных оценщиков, что проходит красной нитью через стандарты.

В-третьих, стандарты USPAP отвечают на вопрос как должна быть выполнена оценка и что должен содержать отчет об оценке, чтобы соответствовать определению «независимая оценка», а также, создавать доверие пользователей к результатам оценки.

Вкратце хотелось бы остановиться на наиболее интересных, на наш взгляд, моментах.

Основу регулирования оценочной деятельности в США составляет партнерство трех институций:

а) Фонда оценки¹ (The Appraisal Foundation) – негосударственной организации, уполномоченной Конгрессом США устанавливать необходимые стандарты оценки и требования к квалификации оценщиков;

б) Советов по лицензированию и регулированию каждого отдельного штата – государственных организаций, уполномоченных местными властями лицензировать и регулировать оценочную деятельность в соответствующем штате;

¹ Устоявшийся в нашей литературе перевод.

в) Подкомитета по оценке (The Appraisal Subcommittee) – государственной организации, уполномоченной федеральной властью осуществлять мониторинг деятельности Фонда оценки и Советов по лицензированию и регулированию.

Несколько слов об основных регуляторах рынка оценки.

Основу Фонда оценки составляет *Совет попечителей* (Board of Trustees) – руководящий орган Фонда, который формируется из представителей оценочных организаций, предприятий, государственных учреждений и широкой общественности, и имеющий основной функцией контроль за деятельностью двух своих основных комитетов:

Квалификационной коллегией оценщиков (Appraiser Qualifications Board), устанавливающей минимальные необходимые квалификационные требования к оценщикам;

Совета по стандартам (Appraisal Standard Board), в функции которого входит разработка, интерпретация и пересмотр единых стандартов USPAP. Совет по стандартам разрабатывает, интерпретирует и на регулярной основе вносит поправки в USPAP, по результатам тесной коммуникации с оценщиками, пользователями оценочных услуг и другими заинтересованными сторонами².

Функции коммуникации с неприбыльными и государственными организациями, представляющими общественность, выполняет *Консультативный совет Фонда оценки* (The Appraisal Foundation Advisory Council), а функции коммуникации с предприятиями, представляющими различные рынки – *Отраслевой консультативный совет* (Industry Advisory Council).

Работа Фонда оценки в значительной степени финансируется за счет профессиональных взносов и финансовой помощи организаций-спонсоров, к которым относятся:

1) спонсоры от оценочного сообщества США – это некоммерческие организации саморегулируемых обществ оценщиков, например, Американское общество оценщиков (ASA), Международное общество оценщиков бизнеса (ISBA), Международная ассоциация специалистов по оценке (IAAO), Американское общество менеджеров ферм и сельских оценщиков (ASFMRA).

2) аффилированные спонсоры – это некоммерческие организации пользователей оценочных услуг. Примеры таких спонсоров включают Совет по сельскохозяйственным кредитам, Национальную ассоциацию риелторов и Американскую ассоциацию банкиров.

3) международные спонсоры – это некоммерческие организации, расположенные за пределами США, заинтересованные в развитии профессиональной оценки. Одним из примеров такого спонсора является Королевский институт дипломированных сурвейеров (RICS).

Следует отметить, что *Фонд оценки* является негосударственной организацией, в то время как со стороны государства регулирование деятельности осуществляется *Советами по лицензированию и регулированию* каждого штата и *Подкомитетом по оценке*.

Советы по лицензированию и регулированию имеют право в своем штате применять свои программы сертификации и лицензирования оценщиков. *Фонд оценки* устанавливает лишь минимальные квалификационные критерии для оценщиков недвижимости и минимальные стандарты практики оценки. Поэтому, власти штатов могут устанавливать критерии и стандарты, более высокие, чем те, что установлены *Фондом оценки*.

Помимо этого, *Советы по лицензированию и регулированию* выполняют повседневные функции, требуемые законами штата о лицензировании: обрабатывают заявки, проверяют

² Стандарты USPAP находятся в состоянии постоянной трансформации, своевременно отвечая на изменения в экономике. Так, актуальная на сегодня редакция USPAP действует с 1 января 2020 года по 31 декабря 2021 года.

квалификацию оценщиков, рассматривают жалобы на оценщиков и принимают дисциплинарные меры.

Деятельность *Подкомитета по оценке*, наряду с мониторингом, в основном сосредоточена на сделках по кредитованию недвижимости, которые потенциально могут подвергнуть правительство Соединенных Штатов финансовым убыткам. Задачами *Подкомитета по оценке* является:

- надзор за нормативно-правовыми актами по оценочной деятельности, принимаемыми штатами;
- мониторинг требований, касающихся стандартов оценки для федеральных финансовых учреждений;
- ведение официального национального реестра сертифицированных и лицензированных штатами оценщиков;
- мониторинг деятельности Фонда оценки.

Таким образом, *Фонд оценки* устанавливает минимальные необходимые требования к квалификации оценщиков и разрабатывает стандарты оценки (USPAP). *Советы по лицензированию и регулированию* на основе разработанных Фондом оценки требований и с учетом местных особенностей разрабатывают свою законодательную базу и требования по оценочной деятельности, а также, осуществляют лицензирование и сертификацию оценщиков и контроль за их деятельностью. В свою очередь, *Подкомитет по оценке* осуществляет надзор за деятельностью Фонда оценки и Советов по лицензированию и регулированию, и не позволяет штатам иметь меньшие требования, чем те, которые установлены Фондом оценки.

USPAP и оценочная деятельность.

Следует отметить, что *обязательство соблюдения стандартов USPAP* возникает либо из законодательных требований, либо из соглашений/контрактов с клиентом или другими предполагаемыми пользователями оценки. Если это требуется законом, постановлением или соглашением с клиентом, оценщик-физическое лицо должно соблюдать USPAP. Во всех же иных случаях оценщики в своей работе могут добровольно следовать стандартам USPAP.

Немаловажным моментом, который регламентируется стандартами, является *статус оценщика*, в котором оказываются услуги. Выбирая выступление в качестве независимого оценщика, физическое лицо должно соответствовать требованиям USPAP, а именно: оценщик определяется как специалист, от которого ожидается оказание услуг по оценке компетентным, независимым, беспристрастным и объективным образом.

Следует отметить, что в США деятельность оценщика может осуществляться либо в форме *независимой оценочной практики* (Appraisal practice³), либо в форме оказания *консультационных услуг, отличных от независимой оценочной практики* (Other valuation services⁴). Наряду с отличиями в видах оказываемых услуг, принципиальным отличием этих двух форм деятельности является роль, в которой выступает оценщик во время оказания своих услуг.

В случае *независимой оценочной практики* (Appraisal practice) услуга предоставляется в форме заключения / мнения независимого профессионала, сформированного с обязательным соблюдением стандартов оценочной деятельности USPAP. Считается, что оценщик в этом случае действует объективно, беспристрастно и компетентно, и его мнение внушает доверие общества.

³ Кратко эта форма услуг еще называется «действуя в качестве оценщика» - “when acting as an appraiser”.

⁴ «действуя не в качестве оценщика» - “when not acting as an appraiser”.

В случае же оказания *консультационных услуг, отличных от независимой оценочной практики* (Other valuation services) оценщик в основном действует от имени и в интересах клиента, и его деятельность схожа с адвокатской деятельностью. Характер и объем выполняемых процедур оговариваются контрактом между клиентом и оценщиком, а соблюдение стандартов оценочной деятельности не является обязательным. При этом необходимо четкое указание того, что в данном случае услуга не является независимой оценкой.

Ниже в таблице приведены примеры независимой оценочной практики и консультационных услуг.

Оценочные услуги (Valuation Services)		
Независимая оценочная практика (Appraisal Practice)		Консультационные оценочные услуги, отличные от независимой оценочной практики (Other valuation services when not acting as an appraiser)
Выполнение оценки и/или рецензирование	Другие оценочные услуги, являющиеся независимой оценочной практикой	
<ul style="list-style-type: none"> • выполнение оценки с оформлением полного, сокращенного или устного отчета; • участие в судебных разбирательствах в качестве независимого оценщика; • рецензирование оценки, выполненной другим оценщиком с оформлением отчета; • формирование базы аналогов продаж, участие/помощь в проведении расчетов, составление смет, распределение цены покупки (Purchase price allocation). 	<ul style="list-style-type: none"> • исследование рынка в качестве независимого оценщика; • преподавание на курсах по оценке; • анализ и расчеты специфических элементов стоимости (затраты на строительство); • консультирование в качестве независимого оценщика; • проведение расчетов; • написание образовательных текстов; • формирование базы данных аналогов. 	<ul style="list-style-type: none"> • брокеридж; • консультирование в качестве адвоката, • проведение аукционов, • участие в судебных разбирательствах в качестве адвоката; • управление недвижимостью; • агентская деятельность; • финансовое посредничество при оформлении ипотеки.

Структура стандартов USPAP.

Стандарты USPAP состоят из двух основных частей:

- основной текст стандартов объемом 58 страниц, и
- консультативная, пояснительная часть, объемом 270 страниц, не имеющая силы стандартов, но разъясняющая их применение на примерах или в форме ответов на часто задаваемые вопросы (FAQ).

Основная часть USPAP состоит из пяти разделов:

1. Преамбула.
2. Дефиниции.
3. Правила оценки.
4. Стандарты оценки.
5. Комментарий к Стандартам.

Если пройти по разделам кратко, то можно выделить следующее.

Стандарты USPAP начинаются с *Преамбулы*, в которой декларируются общие цели USPAP, описывается структура, а также основные всеобъемлющие принципы и правила USPAP.

Разделы *Дефиниции* и *Правила* являются основополагающими концепциями и задают контекст для последующих за ними разделами.

Раздел *Дефиниции* посвящен определенной терминологии, используемой в USPAP. При этом, общеизвестные, часто употребляемые оценочные определения или дефиниции стоимости в этом разделе отсутствуют: первые по причине того, что их можно найти в словаре оценочных терминов, а вторые – по причине того, что дефиниция стоимости зачастую определяется клиентами или пользователями оценки – банками, фондами финансирования или другими ведомствами⁵.

Раздел *Правила* состоит из свода следующих правил:

- *Правило Этики*, которое устанавливает требования к честности, беспристрастности, объективности, независимости суждения и этическому поведению оценщика;
- *Правило Делопроизводства*, устанавливающее требования к ведению и хранению рабочих файлов, связанных с выполнением оценки или рецензирования⁶;
- *Правило Компетентности* устанавливает требования к знаниям и опыту оценщика на этапах принятия заказа на оценку и выполнения оценки;
- *Правило Объема Работ*, устанавливающее обязательства оценщика по определению оценочной проблемы, проведению исследования и анализа;
- *Правило Отступления от Стандартов*, которое позволяет сохранять баланс USPAP, если какая-либо их часть противоречит закону или государственной политике какой-либо юрисдикции.

Текст USPAP обращается как к этической стороне оценочной практики, так и к ее исполнительской стороне по мере того, как она движется от общего к частному. Вышеназванные *Правила* USPAP описывают общую политику оценочной практики, а последующие за ними *Стандарты* связывают эту политику с конкретными дисциплинами оценки (недвижимое имущество, движимое имущество, нематериальные активы и интересы в бизнесе) и типами оценочных заданий.

Разделы *Стандартов* являются расширением *Правил* и касаются конкретных требований в каждой дисциплине и типе собственности. Они также касаются как выполнения оценки (development), так и оформления отчета об оценке (communication или reporting). Соответственно, каждой дисциплине оценки посвящено по два стандарта (development и communication):

- *Стандарты 1 и 2* устанавливают требования к оценке и оформлению отчета по оценке недвижимости;
- *Стандарты 3 и 4* устанавливают требования к выполнению рецензии и оформлению отчета о рецензировании другой оценки;
- *Стандарты 5 и 6* устанавливают требования к оценке и оформлению отчета о массовой оценке;
- *Стандарты 7 и 8* устанавливают требования к оценке и оформлению отчета по оценке движимого имущества;
- *Стандарты 9 и 10* устанавливают требования к оценке и оформлению отчета по оценке нематериальных активов и интересов в бизнесе.

Разделы USPAP содержат также *Комментарии к Стандартам*, которые являются неотъемлемой частью USPAP и имеют такой же вес, как и компонент, к которому они относятся.

⁵ По причине того, что многие кредиторы, являющиеся клиентами оценщиков, имеют свои, более жесткие требования к оценке, включая собственные дефиниции рыночной стоимости, в USPAP лишь приведено описание базы для определения того или иного вида стоимости.

⁶ Особенно это актуально в случаях, когда договором на оценку предусматривается предоставление отчета об оценке в устной форме (например, SMS-сообщение оценщика клиенту или телефонный разговор оценщика с клиентом о стоимости объекта оценки может считаться отчетом об оценке). USPAP требуют от оценщика наличия рабочих документов в объеме, позволяющем при необходимости воссоздать отчет об оценке в полной письменной форме.

Дополнительно USPAP включает в себя *консультативные мнения* (Advisor Opinions) и *часто задаваемые вопросы* (FAQ). Несмотря на то, что эти компоненты публикуются вместе с USPAP, они не считаются частью USPAP.

USPAP и процесс оценки.

USPAP построены таким образом, что в их структуре рассматриваются конкретные этапы процесса оценки.

Фонд оценки выделяет шесть этапов, которые непосредственно рассматриваются в USPAP, и называет эти шесть этапов *Процессом оценки*:



* Условия и допущения при выполнении оценки могут также включать допущения, правовые нормы, отступления от стандартов и другие условия, влияющие на Объем работ

Как указывалось выше, в USPAP процесс оценки делится на два типа деятельности: *выполнение оценки* (development) и *составление отчета* (communication или reporting).

Процесс выполнения оценки начинается с 1-го этапа – определения оценочной проблемы и логически ведет к этапу 2 – определению Объема работ. Процесс оценки продолжается на этапах 3, 4 и 5, в результате чего оценщик приходит к заключению/мнению о стоимости. Работа по составлению отчета об оценке осуществляется на последнем, 6-м этапе путем сообщения клиенту выводов и мнений оценщика.

Стоит отметить, что в USPAP *Процесс оценки* представлен в качестве модели для решения оценочной проблемы независимо от того, является ли объект недвижимостью, движимым имуществом или нематериальным активом.

USPAP и объем работ.

Действительно ключевое, не формальное значение в оценке имеет Объем работ (Score of work), который определяется USPAP как *тип и объем исследований и анализа, проводимых в рамках оценки или рецензирования*. По сути, Объем работ – это процесс, который заставляет оценщика правильно определить проблему клиента и в итоге решить ее.

Однако, проблема должна быть определена до формирования Объема работ. И только когда соответствующий объем работы сформирован, оценщик выдает результаты, специально предназначенные для решения проблемы.

Правило Объема работ включает три основных подраздела:

- Определение оценочной проблемы;
- Определение соответствия Объема работ оценочной проблеме;
- Обязательства по раскрытию информации.

Определение оценочной проблемы является 1-м этапом процесса оценки и составляет основу Объема работ, в котором приводятся ключевые исходные параметры оценки:

Этап 1. Определение проблемы							
Идентификация клиента и других пользователей оценки	Идентификация цели оценки (как будет использована оценка)	Идентификация вида определяемой стоимости (дефиниция)	Определение даты, на которую выполняется оценка	Определение объекта оценки и его релевантных характеристик	Условия и допущения при выполнении оценки*		
					Специальные допущения	Гипотетические условия	

Следует акцентировать внимание на нескольких моментах:

- *клиент* – сторона, привлекающая оценщика к выполнению работы и являющаяся пользователем оценки. Например, в случае банковского кредитования под залог недвижимости, клиентом оценщика выступает банк. В этом случае под другими пользователями могут подразумеваться сопутствующие сделке агентства и посредники, однако собственник оцениваемой недвижимости или же заемщик пользователями оценки зачастую не являются, и потому не могут претендовать на получение отчета об оценке;

- *другие пользователи оценки* – заинтересованные стороны, которые могут быть вовлечены в сделку и нуждаться в использовании оценки. Однако, только по причине того, что копия отчета попадает в руки третьих лиц, они не становятся автоматически пользователями оценки. Только оценщик определяет круг пользователей оценки, с обязательным их указанием либо по имени, либо по типу;

- *цель оценки* (предполагаемое использование оценки). После изучения всех обстоятельств по результатам общения с клиентом, оценщик определяет цель оценки. Использование оценки в других целях не допускается, о чем оценщик сообщает в своем отчете. Контекст предполагаемого использования оценки существенно влияет на формирование Объема работ, включая определение оценщиком необходимости осмотра объекта оценки. Более того, в контексте предполагаемого использования (цели оценки) измеряется достоверность оценки, что означает, что достоверность относительна, а не абсолютна. Результаты оценки, которые заслуживают доверия для одного предполагаемого использования, могут быть недостоверными для другого предполагаемого использования. При этом оценщик ответственен как за корректное определение оценочной проблемы, так и за формулирование цели оценки.

Определение соответствия Объема работ оценочной проблеме. Правило гласит, что Объем работ соответствует оценочной проблеме и является приемлемым, когда он приводит к достоверным результатам оценки для предполагаемого использования.

Также, согласно стандартам USPAP Объем работ является приемлемым, если он:

- соответствует или превышает ожидания сторон, которые являются регулярными пользователями подобных оценок; и
- аналогичен действиям коллег-оценщиков при выполнении подобных оценок.

Требование к раскрытию Объема работ в отчете распространяется на оценку и рецензирование. Вопросы раскрытия информации об Объеме работ охватывают пять основных моментов:

а) Объем работы в отчете должен содержать достаточно информации, чтобы позволить клиенту и другим предполагаемым пользователям понять выполненную работу. Раскрываемая информация должна соответствовать предполагаемому использованию результатов оценки;

б) Оценщик обладает широкими полномочиями и значительной ответственностью в отношении уровня детализации и способа раскрытия Объема работ в отчете об оценке или отчете о рецензировании;

в) Объем работ, указанный в отчете, должен отражать выполненные оценщиком исследования и аналитические процедуры. Также может потребоваться указание процедур, которые оценщиком не выполнялись;

г) Объем работ, приведенный в отчете, должен соответствовать фактически выполненным работам, а не тем, что изначально планировались;

д) Оценщик может приводить раскрытие информации об Объеме работ как в конкретном разделе отчета, так и частями по тексту отчета.

В конечном счете Отчет об оценке должен содержать достаточно информации, чтобы позволить клиенту и другим предполагаемым пользователям понять Объем выполненной работы, а раскрываемая информация должна соответствовать предполагаемому использованию результатов оценки. Также, USPAP акцентирует внимание на том, что определение Объема работ – это постоянный процесс, который заканчивается тогда, когда отчет об оценке передается клиенту.

Очевидно, что корректное определение оценочной проблемы и последующее формирование Объема работ, как фундамента оценочных процедур, является залогом качественно выполненной оценки.

* * *

Подводя итоги следует отметить, что безусловно, стандарты USPAP созданы и предназначены для использования в совершенно других условиях, и их слепое копирование было бы не совсем верным. Но по после ознакомления с USPAP складывается впечатление, что именно такой профессиональная оценка и должна быть в идеале.

Учитывая то, что национальные стандарты оценки Украины ждут своей трансформации, полагаю, что стандарты USPAP могут служить хорошей основой для будущих изменений.

**КОРИГУВАННЯ НА МАСШТАБ:
МАТЕМАТИЧНІ ЗАСАДИ ОБ'ЄКТИВНОГО ВИЗНАЧЕННЯ РОЗМІРУ ПОПРАВКИ,
ЩО ВРАХОВУЄ ЕКОНОМІЧНУ ВЕЛИЧИНУ ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ**

*Яків Маркус,
голова Центральної Експертної Ради УТО,
заслужений оцінювач Українського товариства оцінювачів*

*Юрій Поздняков,
член Експертної Ради УТО у Львівській області,
провідний оцінювач Українського товариства оцінювачів*

Оцінка бізнесу нерозривно пов'язана з визначенням вартості нерухомості, асоційованої з цим бізнесом. Найбільш поширеним методичним підходом для оцінки вартості такої нерухомості є, безперечно, порівняльний підхід. Коригування на масштаб (економічну величину, площу) стосується як земельних ділянок, так і їх поліпшень і є однією з небагатьох поправок порівняльного підходу, які можуть бути визначені цілком об'єктивно, тобто у розрахунковий спосіб, незалежно від суб'єктивних поглядів та переконань оцінювача.

Насамперед варто сформулювати засадничу умову коректності коригування за цим ціноформуючим фактором. З нашої точки зору, вона має виглядати наступним чином: *введена поправка повинна строго відповідати тій закономірності, яка має місце на локальному ринку майна, подібного до об'єкта оцінки, на дату оцінки*. Тобто, строго кажучи, для коректного коригування на масштаб оцінювач має знати вид закономірності, за якою вартість одиничного показника залежить від площі подібного майна. Причому знати це потрібно не у загальному вигляді (лише вид апроксимуючої функції – наприклад, лінійна, експоненційна, степенева), а у цілком конкретному (рівняння цієї функції з чисельними значеннями сталих коефіцієнтів).

Навряд чи комусь спаде на думку заперечити цей постулат – він виглядає незаперечно логічно вмотивованим. Але, як не дивно, у жодному нормативному документі чи навіть у фаховій літературі він у такому вигляді дотепер не був сформульований. І саме тому в оціночній практиці дуже часто зустрічаються приклади цього коригування за певними відомими і рекомендованими моделями, з конкретизацією чисельних показників рівнянь залежностей на підставі досліджень інших ринків, виконаних на інші дати – іноді багато років тому. Як правило, без жодної перевірки коректності використаної моделі та її відповідності сучасним реаліям конкретної оціночної ситуації.

Між тим, з поданого вище постулату випливають два дуже важливі висліди. По-перше, для визначення адекватної поправки необхідним є повноцінне дослідження локального ринку подібного майна, причому – у обсязі, достатньому для отримання статистично достовірних висновків щодо коефіцієнтів рівняння регресії – апроксимуючої функції. По-друге, повинна бути отримана об'єктивна оцінка достовірності отриманої залежності вартості одиничного показника від площі об'єктів подібного майна. Оскільки така залежність ніколи не є функціональною, але завжди, навпаки, статистичною. Це означає потребу кількісного визначення значень коефіцієнта детермінації, коефіцієнта кореляції або кореляційного відношення. Власне цими показниками визначатиметься щільність кореляційного зв'язку між досліджуваними змінними, а відтак і статистична значущість виявленої закономірності.

Застосування коригування на масштаб буде математично обгрунтованим лише у разі, якщо щільність кореляційного зв'язку між вказаними параметрами є достатньо високою.

Адже цілком можливим є випадок, коли для певної оціночної ситуації така залежність недостатньо явно виражена, або і взагалі відсутня.

Нами встановлено, що для різних видів активів, різних локальних ринків, різних дат оцінки, ба навіть для різного обсягу вибірок і вид апроксимуючої функції, і значення коефіцієнтів її рівняння, і щільність кореляційного зв'язку можуть суттєво відрізнятись. Розкид показників є таким, що знехтувати ним і користуватися якимись усередненими значеннями було би аж надто ризиковано. Отже, використана поправка для коригування зможе правильно врахувати відмінності за ціноформуючим фактором «масштаб об'єкта оцінки», якщо вона:

1) строго відповідає фактичній залежності вартості одиничного показника від площі об'єктів подібного майна на локальному ринку на дату оцінки;

2) ця залежність у конкретній оціночній ситуації може бути достовірно встановлена і є достатньо статистично значимою.

Перевірка обох вказаних вище умов може бути здійснена лише при виконанні доволі працемісткого дослідження локального ринку подібного майна, результати якого мали би бути відображені у звіті.

Діюча національна нормативна база оцінки не вимагає цього від оцінювача, як, зрештою, і не конкретизує методики визначення поправки на масштаб об'єкта оцінки. Тим самим вона не обмежує свободу волі оцінювача та залишає йому великий простір для вибору ступеня обґрунтованості розміру поправки та, відповідно, повноти і обсягу дослідження ринку; вибору методики обчислення поправки; використання джерел вихідних даних для цього. Немає формальних підстав вимагати від оцінювача проведення цієї роботи у повному обсязі при виконанні пересічних оціночних робіт. Але варто усвідомлювати, що пропонуваній підхід може бути ефективно застосований при перевірці правильності оціночної процедури коригування у процесі рецензування чи подальших перевірок звітів.

Математично строга обґрунтованість викладеного вище підходу робить його результат незаперечним доказом при розгляді судових майнових суперечок, у ситуаціях конфлікту рецензій, у випадках висунення оцінювачеві звинувачень правоохоронними органами, тощо. Коли йдеться про оцінку великих об'єктів, зокрема - тих, що перебувають у державній і комунальній власності, видається цілком доцільним проведення повного обсягу робіт за описаним підходом. Це дає можливість цілком об'єктивно встановити розмір поправки за ціноформуючим фактором «масштаб об'єкта оцінки» і тим самим мінімізувати ступінь невизначеності отриманого результату оцінки.

Застосування методики однофакторного кореляційно-регресійного аналізу є практично єдиною можливістю достовірно встановити розмір поправочного коефіцієнта на масштаб у випадках, коли площі об'єкта оцінки та об'єкта порівняння відрізняються. Приймати довільні припущення про значення поправочного коефіцієнта, спираючись лише на власні суб'єктивні переконання, не має сенсу. Адже випадково вгадати кількісні характеристики залежностей вартості одиничного показника від площі об'єктів подібного майна чисто інтуїтивними «експертними» методами неможливо навіть досвідченому спеціалісту. Тому значення поправок, довільно обрані оцінювачем, але не підтверджені кількісним аналізом ринку, слід вважати необґрунтованими. Для обґрунтування чисельних значень цих характеристик може бути успішно застосована методика лінійного чи нелінійного кореляційно-регресійного аналізу, традиційно застосовувана у випадках необхідності виявлення виду зв'язку статистично пов'язаних величин [1 - 4].

Умовами можливості здійснення коректного розрахункового визначення розміру поправки при коригуванні на масштаб є:

- активність та прозорість ринку подібного майна, тобто наявність достатньої кількості достовірної ринкової інформації, доступної оцінювачеві;

- існування можливості виявити реальну залежність вартості одиничного показника від площі об'єктів подібного майна на локальному ринку на дату оцінки;
- наявність достатньо високої кваліфікації оцінювача, що дозволяє йому виконати необхідні логічні та обчислювальні оціночні процедури, потрібні для коректного визначення поправки.

Варто наголосити, що користування будь-якими довідковими даними щодо характеристик залежностей вартості одиничного показника від площі об'єктів подібного майна, раніше опублікованими у джерелах фахової літератури та періодики, є цілковито недоцільним. Практика показала, що для різних видів майна, різних локальних ринків, у різний час характеристики цих залежностей сильно відрізняються. Застосування рекомендованих усереднених характеристик, не підтверджених перевіркою на підставі актуального дослідження ринку, таким чином, може призвести до отримання недостовірних значень поправок – а відтак, і помилкових результатів. Найгірше, що таке ніби то розрахункове визначення поправки створює ілюзію об'єктивності визначення її розміру, тоді як насправді використані необґрунтовані дані характеристик залежностей вартості одиничного показника від площі об'єктів подібного майна, які не відповідають реальній наявній оціночній ситуації, можуть лише збільшити похибку результату. Так, поданий у літературі коефіцієнт гальмування степеневі залежності, встановлений раніше для певного виду майна на певному локальному ринку, може на дату оцінки виявитися абсолютно неадекватним для сегмента ринку, до якого належить об'єкт оцінки. І у такому разі не може бути мови про високу достовірність виконаних економічних вимірювань – навпаки, об'єктивно існуюча розбіжність фактичної та модельної залежностей стає джерелом додаткової невизначеності отриманого результату.

При використанні степеневі функції поправка на масштаб об'єкта може бути визначена розрахунково, як відношення кількісних характеристик площ порівнюваних об'єктів нерухомості, піднесене до степені, що виражена числом меншим від одиниці – коефіцієнтом гальмування. Але варто пам'ятати, що взаємна кореляційна залежність вартості одиничного показника від площі об'єктів подібного майна у аналізованій оціночній ситуації може бути виражена з різним ступенем щільності статистичного зв'язку. Повна обґрунтованість розміру поправки на масштаб досягається у тих випадках, коли на дату оцінки за доступними даними ринку подібного майна чітко простежується закономірність, що відбиває тенденцію зміни питомої вартості одиниці площі (одиничного показника) об'єкта при зміні кількісних характеристик площ подібного майна.

Проведення статистичного дослідження залежності по цьому ціноформуєчому фактору можна здійснити на основі виявлених при аналізі ринку даних. При цьому слід звертати увагу на ступінь щільності виявленого статистичного зв'язку, який кількісно можна визначити за значенням коефіцієнта детермінації, коефіцієнта кореляції або кореляційного відношення.

У загальному випадку досліджувана вибірка даних ринкової інформації може бути засмічена іноді навіть досить значною кількістю недостовірних даних, що спотворюють вид кореляційної залежності. Це зумовлено, зокрема, тим, що при виконанні економічних вимірювань методами незалежної оцінки оцінювачі вимушено використовують дані ринкової інформації стосовно пропозицій продажу подібного майна, а не фактично здійснених угод. Відсутність доступу до даних про вартість фактично здійснених угод спричиняє необхідність використання цін пропозицій, а ці дані завжди не співпадають з вартістю здійснених угод, при цьому розбіжність у кожному окремому випадку є різною. Цю невідповідність слід брати до уваги при встановленні показників невизначеності результатів оцінки, адже вказана розбіжність є одним із додаткових джерел невизначеності, яка збільшує довірчий інтервал результатів оцінки та зменшує довірчу імовірність.

У [5] подано теоретичне обґрунтування методики об'єктивного розрахункового визначення коефіцієнтів коригування на масштаб на основі нелінійного кореляційно-регресійного аналізу даних дослідження ринку, придатної для практичного застосування у оціночній практиці при застосуванні порівняльного методичного підходу. Показано, що методи на основі лінійного кореляційно-регресійного аналізу не завжди є придатними для визначення коригування на масштаб, натомість апроксимація кривої регресії нелінійними функціями дає можливість розширити діапазон, у якому ця функція є визначеною, і у такий спосіб створити передумови для встановлення значення коефіцієнтів коригування для об'єктів, різко відмінних за загальною площею.

У відповідності до сформульованих вище умов, значення поправочного коефіцієнта K_S для виконання коригування на масштаб можуть бути розраховані по формулі

$$K_S = \frac{v_{oo}}{v_{on}}, \quad (1)$$

де v_{oo} - модельна вартість одиничного показника об'єкта оцінки,

v_{on} - модельна вартість одиничного показника об'єкта порівняння.

При застосуванні кривої регресії у вигляді степеневі функції виду

$$v = a S^b \quad (2)$$

рівняння (1) приймає вигляд

$$K_S = \frac{a S_{oo}^b}{a S_{on}^b}, \quad (3)$$

де S_{oo} - площа об'єкта оцінки, S_{on} - площа об'єкта порівняння.

За формулою (3) можна легко визначити значення поправочного коефіцієнта K_S для кожного із використаних об'єктів порівняння. Але цей вираз може бути спрощений, з метою більшої зручності практичного використання. Для цього прологарифмуємо ліву та праву частини рівняння (3):

$$\ln K_S = \ln(a S_{oo}^b) - \ln(a S_{on}^b). \quad (4)$$

Після елементарних перетворень одержимо

$$\ln K_S = \ln a + b \ln S_{oo} - \ln a - b \ln S_{on}. \quad (5)$$

Виконавши скорочення членів правої частини (5) з протилежними знаками та винісши за дужки множник b , прийдемо до

$$\ln K_S = b (\ln S_{oo} - \ln S_{on}). \quad (6)$$

Враховуючи властивості логарифмів, запишемо (6) у вигляді

$$\ln K_S = b \ln \frac{S_{oo}}{S_{on}}, \quad (7)$$

що дає підстави визначити значення поправочного коефіцієнта K_S як

$$K_S = e^{(b \ln \frac{S_{oo}}{S_{on}})}. \quad (8)$$

З врахуванням основної логарифмічної тотожності

$$e^{(\ln x)} = x, \quad (9)$$

формулу (8) можна привести до виду

$$K_S = \left(\frac{S_{oo}}{S_{on}} \right)^b, \quad (10)$$

найбільш придатного для практичного використання у оціночній практиці.

Отриманим рівнянням (10) доведено, що, по-перше, значення поправочного коефіцієнта K_S на масштаб у випадку, коли крива регресії описується степеневою функцією виду (2), не залежать від члена a рівняння (2) цієї функції; по-друге, значення цього коефіцієнта K_S визначаються лише співвідношенням площ об'єктів оцінки і порівняння та членом b рівняння (2) степеневої функції, який у (10) виступає у якості коефіцієнта гальмування. Таким чином, аналітичний вираз (10) є математичним доказом того, що значення поправочного коефіцієнта K_S можуть бути розраховані на підставі емпіричних даних дослідження ринку, і при цьому перша складова a рівняння степеневої функції регресії жодним чином не впливає на його значення, які визначаються виключно другою складовою b рівняння цієї функції [5].

Таким чином, коректне визначення характеристик кривої регресії виду (2) забезпечує отримання правильного значення коефіцієнта гальмування b у (10), при якому забезпечується найбільш точне коригування. Використання будь-якого іншого значення коефіцієнта гальмування b (наприклад, загальноприйнятого 0,1) невідворотно викликати появу певної методичної похибки, зумовленої розбіжністю використаної моделі та фактично існуючої залежності у досліджуваному сегменті ринку на дату оцінки. У [6] проаналізовано залежність коефіцієнта коригування на масштаб об'єкта оцінки від коефіцієнта гальмування та розглянуто вплив коефіцієнта гальмування на ступінь невизначеності результату оцінки. Показано, що умовою мінімізації методичної похибки є ступінь близькості використаного коефіцієнта гальмування до показника степені степеневої функції у математичній моделі статистичного зв'язку вартості одиничного показника об'єкта оцінки з його загальною площею, експериментально встановленій для репрезентативної вибірки об'єктів подібної нерухомості у місці локалізації об'єкта оцінки на дату оцінки. Проаналізуємо залежність поправочного коефіцієнта K_S для виконання коригування на масштаб від площі S земельної ділянки об'єкта порівняння при використанні математичної моделі, отриманої визначенням вище чином. Побудуємо графік цієї залежності, у відповідності до (10), при $K_2 = -0,262$. Для порівняння побудуємо також графік аналогічної залежності при застосуванні рекомендованого у фаховій літературі [7, с. 1] значення коефіцієнта гальмування ціни $K_2 = -0,1$. Графіки показано на рис. 1 (праворуч).

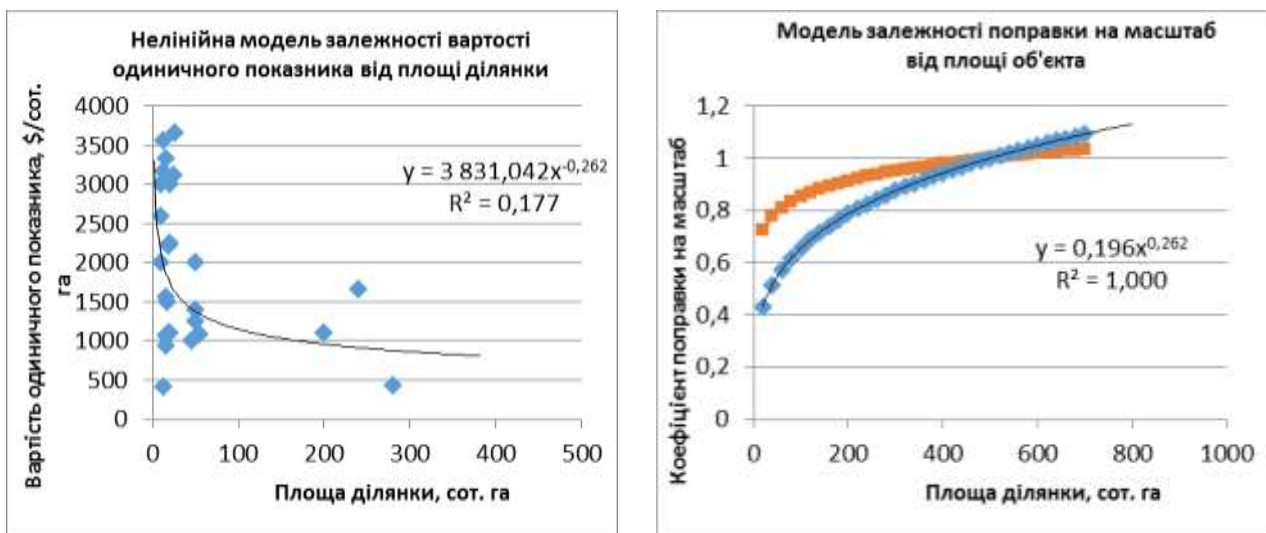


Рис. 1. Графічна інтерпретація результатів дослідження статистичного зв'язку досліджуваних параметрів

Кореляційне поле статистичного зв'язку площ земельних ділянок та одиничного показника вартості пропозицій продажу з застосуванням нелінійного кореляційно-регресійного аналізу (ліворуч). Графіки залежностей поправочного коефіцієнта K_S для виконання коригування на масштаб від загальної площі ділянки об'єкта порівняння: при застосуванні емпірично визначеної залежності на підставі дослідження ринку при $S_{00} = 500$ сот. га; $K_2 = -0,262$ (нижня крива в області початку координат) та при застосуванні рекомендованого у фаховій літературі значення коефіцієнта гальмування ціни $K_2 = -0,1$ (горішня крива в області початку координат) (праворуч) [6].

Як бачимо, рекомендовані у джерелах фахової літератури значення коефіцієнта коригування на масштаб можуть значно відрізнятись від його дійсних значень, встановлених емпіричним шляхом дослідження локального ринку на дату оцінки. Незавжно помітити, що у обох випадках залежність поправочного коефіцієнта K_S для виконання коригування на масштаб від площі ділянки S об'єкта порівняння описується монотонною кривою з додатними першою та другою похідними, причому обидві криві приймають значення $K_S = 1$ при значенні площі об'єкта оцінки $S_{00} = 500$ сот. га.

Зрозуміло, що при виборі у якості об'єктів порівняння земельної ділянки з площею, яка дорівнює площі об'єкта оцінки, значення поправочного коефіцієнта K_S для виконання коригування на масштаб має дорівнювати одиниці - фактично в такому випадку коригування відсутнє. Відповідно, для об'єктів порівняння, площа яких є меншою від площі об'єкта оцінки, значення коефіцієнта $K_S < 1$, тобто поправка є зменшуючою; коли площа об'єктів порівняння є більшою від площі об'єкта оцінки, значення коефіцієнта $K_S > 1$, тобто поправка є збільшуючою – у повній відповідності з теорією незалежної експертної оцінки.

Аналіз порівнюваних графіків дає підстави підтвердити, що при використанні рекомендованого у фаховій літературі значення $K_2 = -0,1$ відсутність методичної похибки спостерігається лише у точці $K_S = 1$, коли площа земельної ділянки об'єктів порівняння дорівнює площі об'єкта оцінки. У всіх інших випадках буде наявною методична похибка, яка визначається розбіжністю кривих на рис. 1 (праворуч), і яка нелінійно зростає по мірі віддалення від точки $K_S = 1$. Інтерпретація графіків залежностей рис. 1 дає можливість прийти до висновку про недоцільність використання рекомендованих значень коефіцієнта гальмування ціни K_2 без їх попередньої перевірки на узгодженість з даними дослідження місцевого ринку.

Виконані дослідження є математичним доказом недоцільності застосування значень коефіцієнта гальмування ціни K_2 , рекомендованих у фаховій літературі, без перевірки їх відповідності наявним ринковим умовам. Як бачимо з розглянутого вище прикладу, рекомендовані значення коефіцієнта гальмування ціни K_2 можуть у разі відрізнятись від дійсних. Дійсне значення визначається фактичними характеристиками локального ринку подібної нерухомості, які можуть бути достовірно встановлені шляхом виконання дослідження цього ринку на дату оцінки. Невідповідність прийнятого значення коефіцієнта гальмування ціни K_2 дійсному значенню є джерелом виникнення методичної похибки, яка може цілковито спотворити результат оціночних робіт.

Відтак методично коректний результат виконання процедури коригування на масштаб може бути забезпечений лише у випадку дослідження локальної ринкової ситуації на дату оцінки, з визначенням чисельних характеристик нелінійного рівняння, що апроксимує емпірично отриману криву регресії. Неадекватність коефіцієнта гальмування реаліям конкретної оціночної ситуації різко збільшує ступінь невизначеності результатів оцінки [8]. В межах застосування концепції інформаційно-метрологічного підходу [9] використання результатів дослідження статистичних характеристик ринку у оціночній практиці, таким чином, відкриває можливість зниження ступеня невизначеності результатів оціночних робіт і підвищення загального рівня їх методологічного забезпечення.

Література

1. Маркус Я.И. Проблема использования статистических методов в практике оценки. – *Нерухомість. Інформаційний бюлетень* – №19. – 2000. – С. 7.
2. Сивец С.А. Статистические методы в оценке недвижимости и бизнеса. Учебно-практическое пособие по статистике для оценщиков. – Запорожье, 2001. – 320 с.
3. Шварц Г. Выборочный метод. Руководство по применению статистических методов оценивания. – М.: Статистика, 1978. – 213 с.
4. Рязов Н.Н. Общая теория статистики. М.: Финансы и статистика, 1984. – 343 с.
5. Поздняков Ю.В., Лапішко М.Л. Коригування на масштаб об'єкта оцінки з застосуванням нелінійного кореляційно-регресійного аналізу даних дослідження ринку. *Економічні студії*. – 2019. – №4 (26). – С. 141-148.
6. Поздняков Ю.В., Садовенко Ю.П. Зв'язок коефіцієнта гальмування під час коригування на масштаб зі ступенем невизначеності результату оцінки вартості активів. - *Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету. Серія: Економіка і менеджмент. Збірник наукових праць. Випуск 41. Частина 1. Одеса, Видавничий дім «Гельветика», 2019. С. 104 - 113.*
7. Максимов С.Й. Рекомендації стосовно можливих варіантів коригування на масштаб в рамках порівняльного методичного підходу. Всеукраїнська асоціація фахівців оцінки. URL: http://www.afo.com.ua/doc/FAQ_06.pdf. (дата звернення: 28.11.2019).
8. Pozdnyakov Yu.V., Sadovenko Yu. P. (2020). Adjustment coefficients methodical error at economic measurements implementation with the use of comparative sales approach. The role of science in society sustainable development. Part 1. Features of sustainable development in economic and financial spheres. Monograph 34. ISBN 978-83-955125-8-2. Ed.: Oleksandr Nestorenko and Paweł Mikos. Publishing House of Katowice School of Technology, Katowice, 2020, 280 p., pp. 51-61.
9. Pozdnyakov Yuri, Lapishko Maria (2019). The use of informative-metrological paradigm in independent expert valuation theory. Information and Innovation Technologies in Economics and Administration. Monograph 27. ISBN: 978-83-955125-2-0. Ed.: Olena Chukurna, Magdalena Gawron-Łapuszek. Publishing House of Katowice School of Technology, Katowice, 2019. 267 p., pp. 80-88.

ПРИМЕНЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК ПРИ ОЦЕНКЕ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК К АНАЛОГАМ, ОБРЕМЕНЕННЫХ ИНВЕСТИЦИОННЫМИ ОБЯЗАТЕЛЬСТВАМИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО АНАЛИЗА

*Хусан Ганиев,
директор ООО «Credo Max Estimation»,
заместитель председателя Ассоциации Оценочных Организаций Узбекистана*

Вступление

Метод сравнительного анализа, в основном, используется в регионах, характерных для активного рынка недвижимости, с достаточным количеством информации о сделках или предложениях аналогичных земельных участков. В редких случаях, метод используется в условиях пассивного рынка. При грамотном и профессиональном применении корректировок в расчетах, рыночная стоимость прав на землю, полученная в рамках данного метода дает наиболее близкие результаты.

Основные преимущества данного метода следующие:

- использование информации о сделках/предложениях сопоставимых аналогов, предлагаемых на открытом рынке;
- соблюдение принципа замещения, т.е. осведомленный, разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем цена приобретения (предложения) на том же рынке другого объекта недвижимости, имеющего аналогичную полезность;
- возможность учета факторов, влияющих на ценообразование стоимости, а именно коммерческой привлекательности по местоположению, условий рынка, физических и экономических характеристик и т.п.

Существенным недостатком метода сравнительного анализа является, то что идеальными условиями для использования данного метода, является информация о сделках с сопоставимыми объектами аналогами. В теории, допустимо использование, а в практике применяются цены предложений на объекты аналоги с дальнейшим доведением до цены сделки путем применения корректировки на торг.

Если в условиях активного рынка, подразумевается участие профессиональных игроков в лице риелторов, которые в силу своей компетенции, и конкуренции на рынке, устанавливают цену предложения на уровне обоснованного торга (стандартных скидок), то в условиях пассивного рынка такие исходные предпосылки отсутствуют. На рынке недвижимости с пассивным характером обычно отсутствует риелтор, что предполагает отсутствие профессионального посредника, и цена предложения формируется исходя из минимальных знаний и предпосылок, а также желаний самого собственника. Реальная цена сделки зачастую может отличаться от цены предложения в диапазоне 5%-25%. В отличие от стандартных скидок в диапазоне 5%-10% используемых оценщиками в условиях активного рынка, погрешность применения такой корректировки на торг в условиях пассивного рынка очень значима, и в тоже время способов определения корректировки отсутствует. В результате, с учетом сложившихся условий и предпосылок, наиболее адекватным методом расчета стоимости прав на земельный участок, является метод сравнительного анализа.

На сегодняшний день, традиционными источниками информации о ценах предложений на используемые в оценке объекты аналоги являются электронные торговые площадки. Основными субъектами, предлагающими товары и услуги на этих площадках, является частный сектор. В силу недостаточной активности рынка недвижимости, в средних и малых населенных пунктах Узбекистана, количество возможных аналогов среди частного сектора зачастую не отвечает требованиям сопоставимости и достаточности для использования при оценке земельной составляющей. В тоже время, существует еще одна электронная торговая площадка в лице «e-auktion.uz», на которой заключаются сделки в режиме онлайн, и

субъектом предложений является государство. В частности, при предложении пустующих земельных участков, сторону государства представляет Государственный комитет республики Узбекистан по геологии и минеральным ресурсам. За последнее время на данном ресурсе имеется достаточно информации о совершенных сделках по земле, с территориальным охватом по всей республике Узбекистан. С начала года по состоянию на конец октября 2020 года, количество совершенных сделок составило более 2000.

Необходимо уточнить, в рамках нашей статьи рассматриваются сделки с земельными участками, предназначенными для предпринимательства, т.е. с назначением под коммерческую недвижимость.

Существенным преимуществом данного ресурса по имеющейся информации для использования в оценке методом сравнительного анализа является:

- наличие информации по сделкам на землю практически по всем территориально удаленным регионам и населенным пунктам;
- наличие полноценного описания объекта сделки, которое необходимо для профессионального расчета корректировок;
- наличие и использование в оценке цены совершенных сделок, что позволяет избежать неправильного применения корректировки на торг при использовании цен предложений.

Однако, единственным недостатком для всех совершенных сделок по земле и соответственно причиной неиспользования информационной базы оценщиками в практике, является наличие обременения. Обременения в сделках по земле, выражены в виде условия выполнения инвестиционных обязательств по строительству улучшений, в течении определенного времени. После которого права на землю, переходят к собственнику. Наличие такого условия, а именно грамотного определения влияния данного обременения в виде корректировки на объект аналог в сравнении с объектом оценки, на сегодняшний день не позволяет, использовать базу сделок в оценочной практике.

Изложение основного материала

В данной статье попробуем дать определение и предложить один из методов расчета корректировки на обременение в виде инвестиционных обязательств. Обоснование предлагается провести последовательно, с логическими допущениями и предположениями, а также с учетом методологической базы ЕНСО РУз, используемой на практике.

Для начала определим и опишем условия инвестиционных обязательств, характерных для всех объектов сделок с земельными участками, а именно: Покупатель в виде потенциального инвестора, приобретает земельный участок с обязательством в течении t -периода времени вложить в строительство коммерческой недвижимости и обустройство территории N -ю сумму денег, с обеспечением рабочими местами в количестве k человек. При этом, в условиях тендера прописано назначение сферы деятельности, которому будущий объект недвижимости должен соответствовать. После исполнения принятых обязательств, покупатель получает право распоряжения земельным участком и соответственно полноценного права собственности на сделанные улучшения на участке.

Для последующего определения корректировки на наличие обременения в виде инвестиционных обязательств воспользуемся следующими предположениями и допущениями:

1) Все затраты в виде инвестиций со стороны покупателя предполагают строительство улучшений (зданий и сооружений) на земельном участке, что соответствует восстановительной стоимости улучшений по факту в будущем. Логика расчета прав на землю методом выделения, предполагает вычитание восстановительной стоимости или стоимости замещения улучшений. В нашем случае, инвестиции покупателя в размере n -й суммы будут связаны с улучшениями, и на стоимость земли как отдельного объекта никак

не влияют. Поэтому, в расчетах на право пользования объекта оценки земли данный фактор нами не учитывается.

2) Основным условием использования метода выделения при расчете прав на землю, является соответствие ННЭИ объектов аналогов ННЭИ объекта оценки. В нашем случае предполагаем, что указанное в инвестиционных обязательствах назначение объекта недвижимости соответствует принципам ННЭИ рынка и его месторасположению. В случае несоответствия, при расчетах методом сравнительного анализа, оценщику необходимо ввести соответствующую корректировку.

3) Обязательство по созданию k количества рабочих мест в виде обременения по сделке на земельный участок, предполагает трудоустройство и обеспечение работой людей на построенном объекте улучшения. Влияние данного фактора на стоимость объекта недвижимости, как единого объекта недвижимости, так и в отдельности на стоимость улучшения и землю в условиях рынка – не выявлено. Даже если оно и есть, то его влияние на рыночную стоимость опосредованно и несущественно. Поэтому, данное обязательство в расчетах не учитывается.

4) Следующее допущение исходит из того, что принятые в рамках заключенного договора обязательства со стороны продавца и покупателя, учитывают реальные их возможности, а также будут исполнены в указанные сроки. При этом, максимальный срок исполнения инвестиционных обязательств со стороны покупателя ограничен временем t указанным в договоре. В информационной базе, основное количество по сделкам с землей представлено с минимальным сроком исполнения обязательств 12 месяцев. Несмотря на возможность досрочного исполнения инвестиционных обязательств со стороны покупателя, для последующих расчетов принимается срок t , как наиболее допустимый и достаточный для строительства типа недвижимости указанного в обязательствах.

В итоге с учетом вышеуказанных предположений и допущений, обременение в виде инвестиционных обязательств на земельные участки по которым совершены сделки, будет звучать следующим образом: «Земельный участок обладает ограниченным правом собственности в виде права распоряжения, в течении времени t , по истечении которого земля будет обладать всеми необходимыми атрибутами права для оборота как актив, с построенными улучшениями». С точки зрения теории оценки, данное временное ограничение связано с ликвидностью актива. Поэтому, расчет корректировки на обременение в виде инвестиционных обязательств, сводится к расчету корректировки на различие в ликвидности между объектом оценки и объектом аналогом (Корректировка на ликвидность).

Вариант расчета корректировки на ликвидность при оценке прав на земельный участок к аналогам имеющих обременение в виде инвестиционных обязательств в рамках метода сравнительного анализа

Для определения корректировки на ликвидность и ее влияния на стоимость объекта аналога по отношению к объекту оценки воспользуемся формулой {1}:

$$K_{lik} = \frac{C_{об}}{C_{ан}}, \text{ при}$$

$$\frac{C_{об}}{C_{ан}} = \frac{D_{об}}{R_{об}} \div \frac{D_{ан}}{R_{ан}} = \frac{D_{об} * R_{ан}}{R_{об} * D_{ан}} = \frac{D_{об} * (R_{б} + R_{Lан} + \sum R_{iан})}{D_{ан} * (R_{б} + R_{Lоб} + \sum R_{iоб})} \quad \{1\}$$

где K_{lik} – коэффициент корректировки на различие в ликвидности

$C_{об}, C_{ан}$ – стоимость оцениваемого участка земли, и объекта аналога с обременением

$D_{об}$, $D_{ан}$ – земельная рента объекта оценки, и объекта аналога;
 $R_{об}$, $R_{ан}$ – ставка капитализации объекта оценки, и объекта аналога;
 $R_б$ – безрисковая ставка капитализации;
 $R_{Lоб}$, $R_{Lан}$ – премия за риск низкой ликвидности объекта оценки, и объекта аналога;
 $R_{iоб}$, $R_{iан}$ – премии за соответствующий i -й тип риска, характерных для оцениваемого земельного участка, и объекта аналога.

Последующие расчеты вытекают из следующего допущения.

5) Принцип использования метода сравнительного анализа, предполагает последовательное применение корректировок к объектам аналогам на различие по экономическим и физическим характеристикам, в целях приведения объекта аналога по полезности и функциональности соответствующей объекту оценки. Поэтому, исходя из данного принципа, допускаем, что после применения соответствующих корректировок к объекту аналогу верно тождество доходов, и рисков за исключением риска низкой ликвидности. В нашем случае, предполагается выполнение равенства:

$$D_{об} = D_{ан}, \text{ и } R_{iоб} = R_{iан}$$

Тогда, соотношение стоимости объекта оценки к стоимости объекта аналога равно:

$$\{1\} \Rightarrow \frac{R_б + R_{Lан} + \sum R_{iоб}}{R_б + R_{Lоб} + \sum R_{iоб}} \{2\}$$

Для расчета премии за риск низкой ликвидности используем формулу широко используемой в оценочной практике:

$$R_L = R_б * \frac{L}{Q} \{3\}$$

где R_L – премия за риск низкой ликвидности объекта недвижимости;

$R_б$ – реальная безрисковая ставка (очищенная от инфляции безрисковая ставка);

L – срок экспозиции соответствующему объекту недвижимости (в месяцах);

Q – количество месяцев в году.

Срок экспозиции L в формуле расчета, будет соответствовать сроку экспозиции оцениваемого земельного участка. Срок экспозиции объекта аналога в сравнении с объектом оценки, дополнительно увеличивается на время t с учетом потери ликвидности связанного с обременением. Поэтому, премии за риск низкой ликвидности для объекта и аналогов будет выглядеть следующим образом:

$$R_{Lоб} = R_б * \frac{L_{об}}{Q}, \quad R_{Lан} = R_б * \frac{L_{об} + t}{Q} = R_б * \frac{L_{об}}{Q} + R_б * \frac{t}{Q} = R_{Lоб} + R_б * \frac{t}{Q} \text{ или}$$

$$R_{Lан} = R_{Lоб} + R_б * T, \text{ при } T = \frac{t}{Q} \{4\}$$

Соответственно формула {2} примет следующий вид:

$$\{2\} = \frac{R_{\text{б}} + R_{L\text{об}} + R_{\text{б}} * T + \sum R_{i\text{об}}}{R_{\text{б}} + R_{L\text{об}} + \sum R_{i\text{об}}} = \frac{R_{\text{б}} + R_{L\text{об}} + \sum R_{i\text{об}}}{R_{\text{б}} + R_{L\text{об}} + \sum R_{i\text{об}}} + \frac{R_{\text{б}} * T}{R_{\text{б}} + R_{L\text{об}} + \sum R_{i\text{об}}}$$

В итоге корректировка на различие риска ликвидности объекта оценки с объектом аналогом примет вид:

$$K_{lik} = \frac{C_{\text{об}}}{C_{\text{ан}}} = 1 + \frac{R_{\text{б}} * T}{R_{\text{об}}}, \text{ где } T = \frac{t}{Q}$$

При этом, необходимо иметь ввиду, что $R_{\text{б}}$ - безрисковая ставка, а также $R_{\text{об}}$ - ставка капитализации объекта оценки должны быть реальными, т.е. без учета инфляции.

Выводы

В настоящей статье были затронута проблема оценки прав земельного участка в регионах с учетом характерных недостатков присущих пассивному рынку недвижимости. Предложена методика расчета корректировки на цены сделок на землю, имеющих обременение в виде инвестиционных обязательств с учетом принятых предположений и допущений.

Данная методика решения позволит использовать дополнительную информационную базу с ценами сделок на землю, для практического применения в оценочной деятельности. При этом, используя цены сделок, методом сравнительного анализа, позволит оценщику избежать неадекватных методов расчета прав на землю, а также субъективных корректировок на торг. В конечном итоге, позволит определять стоимость оцениваемых прав на землю с учетом реальной рыночной привлекательности для субъектов оценки, а также как одной из составляющей объекта недвижимости в целом.

АНАЛІЗ ДОСТОВІРНОСТІ РЕЗУЛЬТАТІВ ОЦІНКИ

*Яків Маркус,
голова Центральної Експертної Ради УТО,
заслужений оцінювач Українського товариства оцінювачів*

*Юрій Поздняков,
член Експертної Ради УТО у Львівській області,
провідний оцінювач Українського товариства оцінювачів*

Почнемо з афоризму:

«Не всегда точка зрения совпадает с точкой зрения опоры».

У цьому випадку «точка опоры» – це ринок, «точка зрения» – це звіт про оцінку.

«Ахілесовою п'ятою» незалежної оцінки є обґрунтування достовірності результатів оцінки.

Ця обставина обумовлена:

- невизначеністю самого поняття достовірності [1, 2];
- суб'єктивізмом вхідних даних, зокрема, виборі аналогів на базі пропозицій з продажу або оренди.

Розглянемо деякий приклад, який має наступну історію.

У банку юридична особа отримала кредит. Позичальник не зміг погасити кредит, об'єкти іпотеки (квартира і два торгових приміщення) стали власністю банку. Через деякий час позичальник замовив оцінку цих об'єктів нерухомості. Отримані значення вартості суттєво відрізнялось від вартості, за якою об'єкти нерухомості були поставлені на баланс банку.

Банк замовив експертизу, об'єктом дослідження якої були:

Аналіз достовірності підходів методів та процедур, а також отриманих результатів оцінки, що містяться у Звітах про оцінку:

1. ЗВІТ про незалежну оцінку нежитлових вбудованих приміщень магазину промислових товарів (загальною площею 82,3 м²) першого поверху житлового будинку, розташованого за адресою: Херсонська обл., м. Херсон, проспект 200 років Херсона;

2. ЗВІТ про незалежну оцінку нежитлових вбудованих приміщень магазину (загальною площею 40,6 м²), першого поверху житлової будівлі, розташованої за адресою: Херсонська обл., м. Херсон, проспект Ушакова;

3. ЗВІТ про незалежну оцінку однокімнатної квартири, розташованої за адресою: Херсонська обл., м. Херсон, проспект Ушакова.

Таблиця 1

№ звіту	Характеристики об'єктів оцінки
1	Будинок в цілому, розташований на першій лінії міської забудови, багатоквартирний, 9-ти поверховий, проект за технічним паспортом не визначений, у риелторському середовищі відноситься до старого фонду. Під'їзд до об'єкту здійснюється з проспекту 200 років Херсона, дороги знаходяться у доброму стані. Використання: магазин промислових товарів. Технічний стан об'єкта оцінки – «задовільний» (не потребують поточного ремонту); рівень обробки – простий.

ІНЖЕНЕРНЕ ОБЛАДНАННЯ (КОМУНІКАЦІЇ)									
№ з/п	№ за Тех.пас	Літе ра	Введення в експлуат.	Найменування за документом	Електро-освітлення	Водопровід	Каналізація	Газо-постачання	Опалення
1	1 поверх	-	Не встановлено	Магазин промислових товарів	є	є	є	-	централ.
2									
Будинок, в якому розташований об'єкт оцінки, виходить фасадом до проїзної частини, на першій лінії забудови. Під'їзні шляхи асфальтовані, паркувальна зона перед будинком не позначена. Під'їзд до об'єкту здійснюється з двох вулиць: проспект Ушакова та площі Свободи, дороги знаходяться у доброму стані. Використання: розміщення магазину (торгові приміщення). Технічний стан об'єкта оцінки – «задовільний» (не потребують поточного ремонту); рівень обробки – простий.									
ІНЖЕНЕРНЕ ОБЛАДНАННЯ (КОМУНІКАЦІЇ)									
№ з/п	№ за Тех.пас	Літе ра	Введення в експлуат.	Найменування за документом	Електро-освітлення	Водопровід	Каналізація	Газо-постачання	Опалення
1	1 поверх	-	Не встановлено	Нежилі приміщення	є	є	є	-	централ.
3									
Будинок розташований в першій лінії міської забудови, багатоквартирний, 5-ти поверховий. Використання: квартира. Кількість кімнат – 1 Загальна площа приміщень – 46,5 кв.м. Поверх розташування – 3 поверх / 5 поверхового будинку									
ІНЖЕНЕРНЕ ОБЛАДНАННЯ (КОМУНІКАЦІЇ)									
№ з/п	Електро-освітлення		Водопровід	Каналізація	Газо-постачання	Опалення			
1	є		є	центральна	є	центральне			

Використані методичні підходи: у Звітах №№ 1-3 – порівняльний (метод аналогів продаж), дохідний – для звітів № 1, 2 (метод прямої капіталізації доходу).

Отриманий результат вартості:

У Звітах №№ 1-3 були отримані результати визначення ринкової вартості та одиничних показників ринкової вартості, подані у таблиці № 2

Таблиця №2

№ звіту	Оцінювач	Вид нерухомості, адреса	Площа	Результат визначення ринкової вартості	Курс валют на дату оцінки	Результат визначення ринкової вартості	Одиничний показник ринкової вартості	Одиничний показник ринкової вартості
			кв. м	грн. без ПДВ	грн./дол США	дол. США	дол/кв. м без ПДВ	дол/кв. м з ПДВ
1	І.В. Іванов	Торговельна, м. Херсон, проспект 200 років Херсона.	82,3	1 687 315	27,5266	61 298	745	894
2	І.В. Іванов	Торговельна, м. Херсон, проспект Ушакова.	40,6	1 846 650	27,5266	67 086	1 652	1 983
3	І.В. Іванов	Житлова, м. Херсон, проспект Ушакова.	46,5	1 168 313	27,5266	42 443	913	1 095

Аналіз достовірності звітів і отриманих результатів включав два етапи:

1. Перевірка достовірності і обґрунтованості обраних пропозицій аналогів з продажу торговельної і житлової нерухомості.
2. Аналіз достовірності застосування усіх етапів оцінки майна.

Етап 1. Дослідження ринку пропозицій продажу торговельних і житлових площ м. Херсон

Порядок аналізу достовірності пропозицій продажу:

- a) Вибір одиничного показника для аналізу об'єктів порівняння.
- b) Відбір об'єктів порівняння та формування первинної вибірки.
- c) Перевірка первинної вибірки на наявність викидів із застосуванням критерію Романовського.
- d) Визначення основних характеристик дискретного інформаційного ряду первинної вибірки.
- e) Визначення основних характеристик неперервного ряду первинної вибірки.
- f) Визначення основних характеристик інтервального ряду первинної вибірки.
- g) Графічна інтерпретація основних характеристик інтервального ряду первинної вибірки.
- h) Визначення основних характеристик неперервного ряду вторинної вибірки.
- i) Співставлення отриманих результатів дослідження ринку з об'єктами порівняння, використаними у порівняльному підході досліджуваних звітів.
- l) Імовірнісний аналіз репрезентативності використаних оцінювачем об'єктів порівняння для звітів №№ 1, 2 (торговельна нерухомість).
- k) Імовірнісний аналіз репрезентативності використаних Оцінювачем об'єктів порівняння для Звіту № 3 (житлова нерухомість).
- l) Інтерпретація отриманих результатів.

В рамках аналізу були виявлені 42 об'єкта комерційної і 13 об'єктів житлової нерухомості.

Був виконаний імовірнісний аналіз репрезентативності використаних оцінювачем об'єктів порівняння для Звітів №№ 1, 2 (торговельна нерухомість). Розглянуте співвідношення результатів аналізу з даними Звітів.

Далі побудований графік нормального (Гаусівського) розподілу для дискретного ряду показників ранжируваного за значеннями одиничного показника вартості. За його допомогою була оцінена відносна імовірність використаних Оцінювачем даних одиничного показника вартості. Найвищими точками є ті спостереження, що мають найбільшу ймовірність появи у масиві даних ринкової інформації, а значення, що менш часто зустрічаються на ринку, характеризуються нижчою імовірністю.

Таким чином, ймовірність менш типових для ринку членів первинної вибірки пропозицій поступово зменшується від центру розподілу до обох маргінальних частин дзвіноподібної кривої нормального (Гаусівського) розподілу.

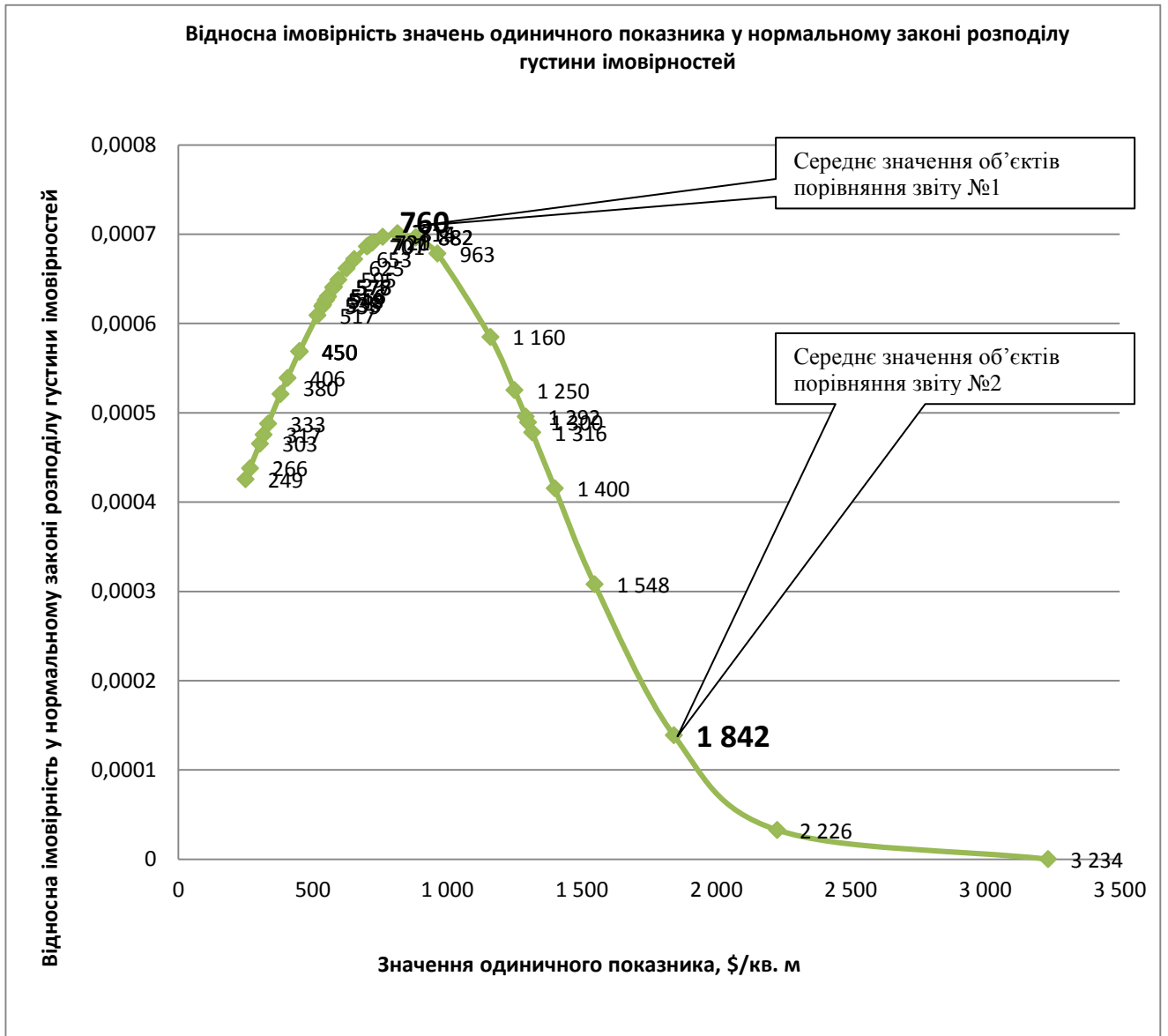


Рис. 1 Графік функції нормального розподілу ряду одиничного показника вибірки аналогів по торгівельних площах.

Результати дослідження інтервального інформаційного ряду очищеної від грубих помилок первинної вибірки подані у наступній таблиці:

Таблиця 3

Інтервал	Нижня межа інтервалу	Верхня межа інтервалу	№ звітів, середні значення об'єктів порівняння яких знаходяться у інтервалі
	\$/кв. м, без ПДВ	\$/кв. м, без ПДВ	
Модальний, № 4	520,20	592,63	-
Модальний, № 4 та два суміжні з ним (№№ 3-5)	447,77	665,06	-
Модальний, № 4 та по два суміжні з ним (№№ 2-6)	375,34	737,49	-
Модальний, № 4 та по три суміжні з ним (№№ 1-7)	302,91	809,92	1

Як видно з таблиці, жоден із отриманих результатів не лежить у межах модального інтервалу, який містить найбільш імовірні дані пропозицій ринку.

Середнє значення об'єктів порівняння звіту № 1 увійшло у крайній, маргінальний інтервал інформаційного ряду очищеної від грубих помилок первинної вибірки, віддалений від модального інтервалу.

Методика аналізу репрезентативності об'єктів житлової нерухомості аналогічна використаній для торговельної нерухомості.

Статистичні характеристики дискретного ряду вартостей розширеного ряду одиничних показників для оцінюваних приміщень у порівняльному підході (з включенням середніх значень використаних Оцінювачем об'єктів порівняння)

Таблиця 4

Показник	Одиниця виміру	Значення показника
Середньоарифметичне значення \bar{V}	\$/кв. м, без ПДВ	703,12
Середньоквадратичне відхилення σ	\$/кв. м, без ПДВ	167,62
2× Середньоквадратичне відхилення 2σ	\$/кв. м, без ПДВ	335,23014
3× Середньоквадратичне відхилення 3σ	\$/кв. м, без ПДВ	502,8452

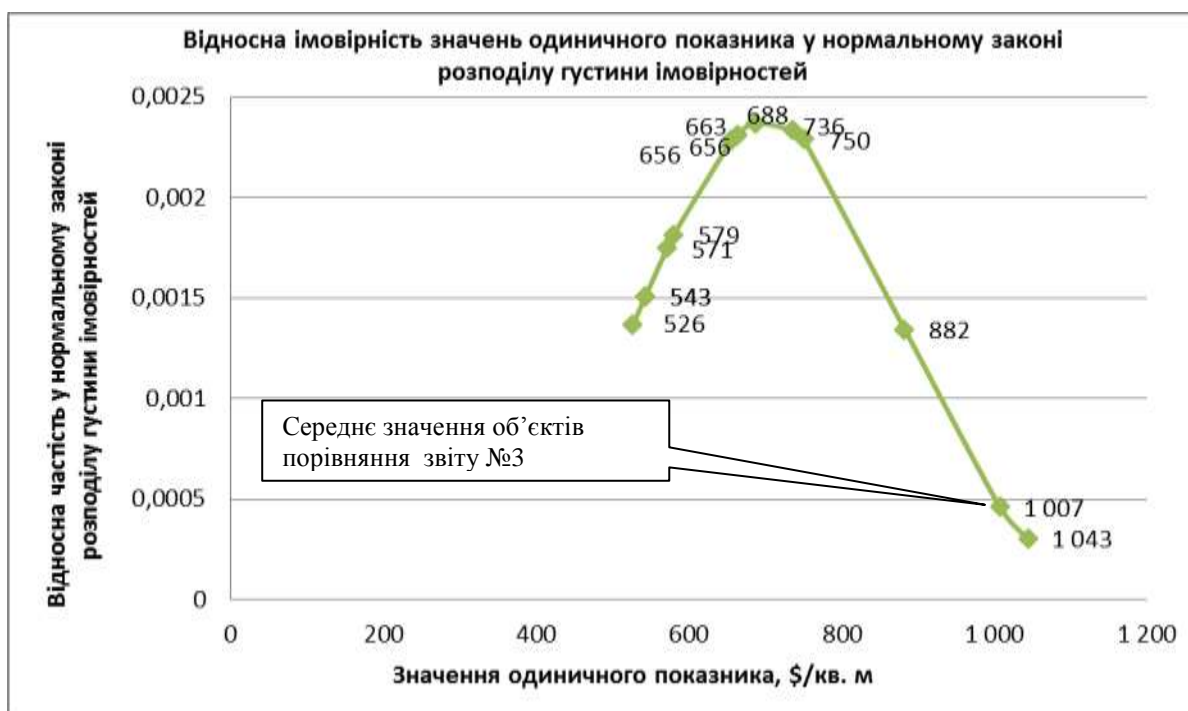


Рис. 2 Графік функції нормального розподілу ряду одиничного показника розширеної первинної вибірки аналогів по житловій нерухомості.

Результати дослідження дискретного інформаційного ряду первинної вибірки на однорідність та відсутність промахів подані у наступній таблиці:

Таблиця 5

Інтервал	Імовірність перебування членів інформаційного ряду вибірки з нормальним розподілом у інтервалі	Нижня межа інтервалу	Горішня межа інтервалу	№ звітів, середні значення одиничних показників об'єктів порівняння яких знаходяться у інтервалі
		\$/кв. м, без ПДВ	\$/кв. м, без ПДВ	
$\bar{V} \pm \sigma$	0,683	535,50	870,73	-
$\bar{V} \pm 2\sigma$	0,954	367,89	1 038,35	3
$\bar{V} \pm 3\sigma$	0,997	200,27	1 205,96	3

Середнє значення об'єктів порівняння для звіту № 3 (житлова нерухомість). Воно належить до генеральної сукупності, сформованої на базі пропозицій ринку подібного майна – об'єктів подібної нерухомості. Воно належить до інтервалу $\pm 3\sigma$, відповідно до критерію 3σ , з імовірністю 0,997. Але середнє значення об'єктів порівняння звіту № 3 не увійшло до інтервалу $\pm \sigma$, що вказує на його більшу віддаленість від центру розподілу функції густини розподілу імовірностей розширеної первинної вибірки. Це свідчить про те, що середнє значення об'єктів порівняння звіту № 3 є менш достовірним показником.

Середнє значення об'єктів порівняння звіту №3 знаходяться у частині розподілу, з імовірністю нижче 0,0005. Тоді як група найбільш імовірних значень об'єктів порівняння, визначена вище як вторинна вибірка, характеризується імовірністю вище 0,002.

Значення об'єктів порівняння звіту № 3 не є найбільш типовим для ринку, є аномально високим і очевидно недостовірним. Імовірно, оцінювачем здійснювався тенденційний відбір об'єктів порівняння.

Загальний висновок імовірнісного аналізу репрезентативності використаних Оцінювачем об'єктів порівняння є наступним: найбільш достовірним, з огляду на проведений співставний аналіз, слід вважати результати підбору об'єктів порівняння для звіту № 1. Але воно також не відповідає модальному інтервалу гістограми, яка відображує емпірично визначену функцію густини розподілу імовірностей для ринку торговельної нерухомості. Воно зміщене від центру розподілу у напрямку завищення і відноситься до передостаннього інтервалу № 7. Тобто воно увійшло у крайній, маргінальний інтервал інформаційного ряду вибірки, достатньо сильно віддалений від модального інтервалу.

Результати підбору об'єктів порівняння для звітів №№ 2, 3 однозначно не можна вважати задовільними – неприпустимо сильно віддалені від центру розподілу. Це означає, що вибір об'єктів порівняння не віддзеркалює типового стану ринку, а навпаки, – спотворює його характеристики у напрямку завищення.

Оцінювач цілеспрямовано відібрав найдорожчі пропозиції продажу.

Відповідно до п. 3 НСО 1:

«ринкова вартість – вартість, за яку можливе відчуження об'єкта оцінки на ринку подібного майна на дату оцінки за угодою, укладеною між покупцем та продавцем, після проведення відповідного маркетингу за умови, що кожна із сторін діяла із знанням справи, розсудливо і без примусу».

Якщо кожна із сторін діятиме із знанням справи, розсудливо і без примусу, жоден покупець не виявить бажання купити об'єкти, які є найдорожчими пропозиціями продажу, у той час, коли на ринку представлені подібні об'єкти за нижчими цінами.

Оскільки усі звіти мають однакову структуру, модель розрахунку, то наведені пояснення відносяться в однаковій мірі до усіх звітів.

Пояснення до таблиці 6

№ 1

Відсутня будь-яка юридична інформація, що пов'язана з індексацією прав на нерухоме майно, що оцінюється.

№ 2

Відсутній опис переваг (недоліків) розташування нерухомості в мікрорайоні (транспорт, оточення, локальне розташування).

Квартира, групи нежитлових приміщень мають об'ємно-планувальні характеристики, що мають інвестиційно привабливий (непривабливий) характер. Це визначається аналізом технічного паспорту нерухомості. Такий аналіз відсутній.

№ 3

Із тексту звіту не ясно проводився (не проводився) технічний огляд приміщень.

№ 4

Аналітичний аналіз ринку пропозицій з продажу та оренди відповідного сегменту ринку відсутній.

Застосоване значення ставки оренди недостатньо обґрунтоване, що є наслідком неповного обсягу аналізу ринку оренди подібних об'єктів.

№ 6, 7

Вибірка пропозицій з продажу не є репрезентивною. По кожному об'єкту оцінки представлені по 4 аналоги, значення яких відрізняються в декілька разів. Вибір аналогів є випадковим, тому «так звана статистична обробка» – (визначення медіанного значення) є необґрунтованим.

№ 10

Корегування значень вартості 1м² не є коректним, виконується єдине коригування – на торг. Такий підхід є наслідком того, що для об'єктів оцінки не визначені їх конкретні характеристики, по яких можуть бути внесені поправки (розташування, площа, структура приміщень тощо).

№11

Складовими доходного підходу (прямої капіталізації) є:

- Грошовий потік, що формується ставкою оренди;
- Ставка капіталізації;
- Витрати, що дозволяють визначити ЧОД (чистий оперативний дохід).

№ 13

Ставка капіталізації ($i = 8,75\%$) не є типовою для українського ринку нерухомості. Можна погодитись з безризиковою ставкою у 5% (хоча її розрахунок у звітах відсутній) Премії за ризики інвестицій у нерухомість, відмінності вкладень у розмірі 3,75% не відповідають економічній дійсності.

За даними міжнародних компаній, що представлені на українському ринку управління нерухомістю (Colliers, БДО, Беннер, Тиллі Україна, CBRE) ставка капіталізації в регіонах,

подібних Херсонській області, заходиться на рівні 11-12%. Результатотриманий в рамках дохідного методу перевищив ймовірну вартість на 30-40%

№ 12

При некоректності визначення вартості в рамках порівняльного і доходного підходу, узгодження окремих результатів не дозволяє отримати достовірне значення ринкової вартості об'єктів оцінки.

Наведений у звітах перелік літератури, в більшій своїй частині, не має відношення до тексту звітів.

Таким чином, 8 із 13 параметрів, що обумовлюють якість оціночних роботи, мають негативну ознаку.

Позитивні ознаки мають лише ті параметри, що є формальними, напр., вибір виду вартості та методів оцінки.

Загальний висновок по аналізу достовірності:

1. Результати оцінки отримані у звітах є недостовірними, звіти не відповідають вимогам, що регламентуються Стандартами оцінки.

2. Виявлена наявність ознак необ'єктивної оцінки. Відповідно до п. 3 НСО 1, *необ'єктивна оцінка – оцінка, яка ґрунтується на явно неправдивих вихідних даних, навмисно використаних оцінювачем для надання необ'єктивного висновку про вартість об'єкта оцінки.*

3. Проведеним аналітичним дослідженням ринку виявлено, що діапазон найбільш імовірних вартостей одиничного показника пропозицій продажу торговельних площ місті Херсон визначається: 520,2 - 592,63 дол. / кв. м. Отримані оцінювачем значення не входять до вказаного інтервалу.

4. Проведеним аналітичним дослідженням ринку виявлено, що діапазон найбільш імовірних вартостей одиничного показника пропозицій продажу житлової нерухомості місті Херсон визначається інтервалом 650 - 750 дол. / кв. м. Отримане оцінювачем значення одиничного показника (913 дол. /кв. м) не входить у цей діапазон.

Почали з афоризму, афоризмом і закінчимо.

Скларось враження, що оцінювач *«попользовался точкой опоры и вернул обратно за ненадобностью»*.

Література

1. Практика оцінки майна, № 1, 2018.
2. Практика оцінки майна, № 3, 2018.

ІДЕНТИФІКАЦІЯ ПРАВ ПОВ'ЯЗАНИХ ІЗ ЗЕМЕЛЬНОЮ ДІЛЯНКОЮ ПРИ ПРОВЕДЕННІ НЕЗАЛЕЖНОЇ ОЦІНКИ МАЙНОВИХ КОМПЛЕКСІВ, ЩО ПЕРЕБУВАЮТЬ У ДЕРЖАВНІЙ ВЛАСНОСТІ

*Олексій Амфітеатров,
директор ТОВ «КФ «Острів»,
заслужений оцінювач Українського товариства оцінювачів,
голова Ради УТО*

*Ірина Миленко,
директор департаменту оцінки банківських застав ТОВ «КФ «Острів»,
голова Ради відділення УТО в Києві та Київській області*

Вступ

Українське товариство оцінювачів при проведенні науково-практичних конференцій, завжди ставило на меті обговорення та втілення новацій у сфері оцінки з урахуванням міжнародного досвіду. Обмін думками провідних експертів УТО та оціночної спільноти України, щодо базових принципів визначення ринкової вартості майна згідно НСО і МСО, а також обговорення виконання незалежної оцінки майна оцінювачами на практичних прикладах є важливою складовою набуття професійного досвіду.

Практичні приклади виконання незалежної оцінки майна оцінювачами та їх обговорення на конференціях, дають можливість оцінювачам більш глибоко зрозуміти, що кожний об'єкт, який бере в роботу оцінювач, може мати свої особливості, при навіть уявній подібності до вже оцінених об'єктів учасниками ринку в своїх попередніх роботах.

В даному практичному прикладі, який розглядається у доповіді, ми маємо нагоду представити дуже цікавий майновий комплекс, який на початку виконання роботи, мав багато невизначених складових щодо прав пов'язаних із земельною ділянкою на якій він розташований. Саме проблему ідентифікації прав пов'язаних земельною ділянкою та невизначеність правових аспектів, пов'язаних з можливими сценаріями використання об'єкта оцінки, ми хотіли окреслити в даній роботі.

Коротка характеристика Об'єкта оцінки

Об'єктом оцінки виступає нерухоме майно – об'єкт малої приватизації державної власності – окреме майно – об'єкт нерухомого майна: майновий комплекс – санаторій (недіючий) загальною площею 1 061,90 кв. м, що розташований у Києві. Для кращого сприйняття зазначаємо, що об'єкт знаходиться в Пуща-Водиці.

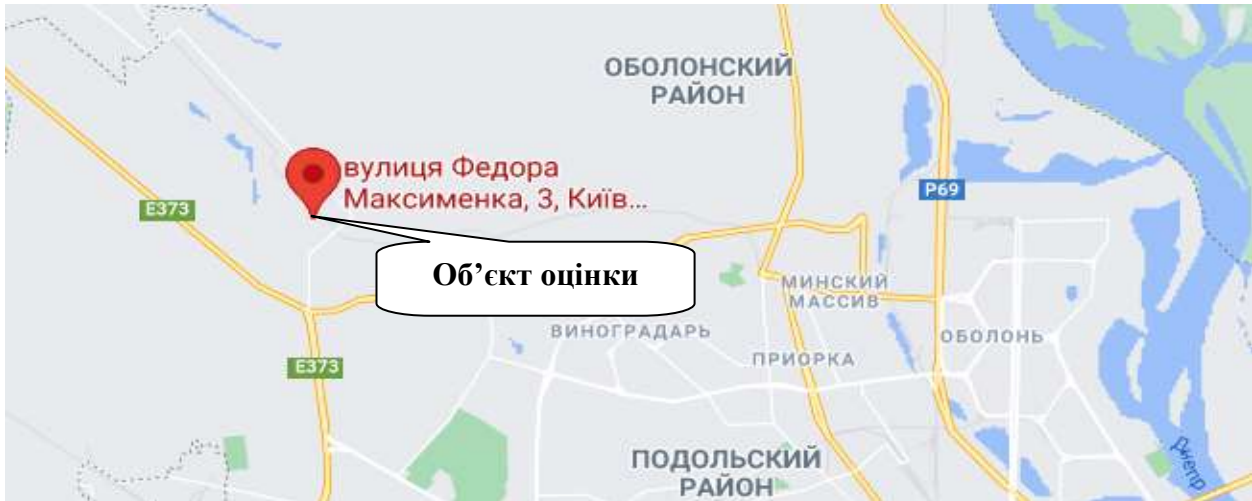
Фактично Об'єктом оцінки виступає частина колишнього «Санаторію ім. Перше травня». Об'єкт оцінки станом на дату оцінки не використовувався, перебував у занедбаному стані та потребував реконструкції з проведенням усіх необхідних ремонтів для подальшого використання об'єкта в якості приміщень готельно-оздоровчого призначення.

Пуща-Водиця – історична місцевість та кліматичний курорт у північно-західній частині Києва, в межах Оболонського району, розташований переважно у соснових лісах (приблизно 70%).

Площа Пуща-Водиці близько чотирьох тисяч гектарів, площа самого лісопарку – 370 га. Курорт витягнутий з північного заходу на південний схід вздовж річок Горенка та Котурка. На цих річках влаштовані численні ставки та озера.

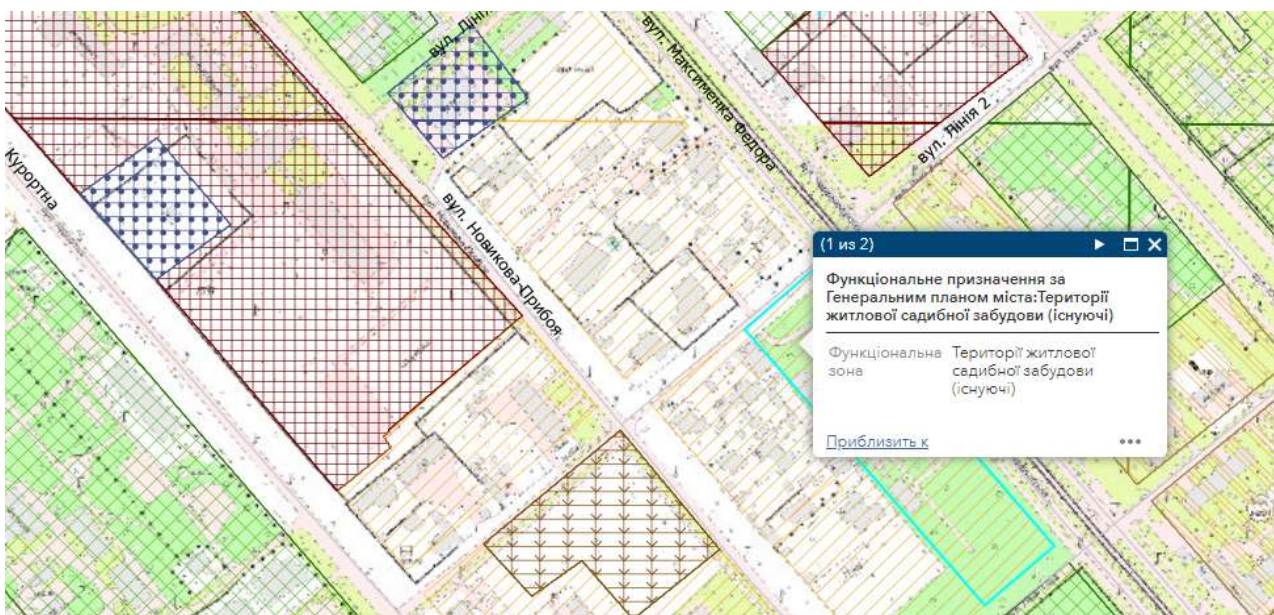
З Києвом Пуща-Водиця сполучається вул. Миською, від 1900 р. діє трамвайна лінія (сполучає Пущу-Водицю з площею Шевченка, Куренівкою, Подолом). Унікальна історична трамвайна лінія в Пущу-Водицю, йде через ліс.

Розташування Об'єкта оцінки в межах району на карті м. Києва.



Територія межує з рекреаційним центром УТОГ Пуща-Водиця, Київпастрас (Пуща-Водиця), дитячим оздоровчим табором «Лісовий», санаторною школою «Інтернат» та житловими малоповерховими будинками.

Станом на дату оцінки (липень 2020 року) містобудівна документація мікрорайону представлена Детальним планом території району Пуща-Водиця від 09.07.2009 №787/1843 та Генеральним планом м. Київ до 2020 року.



Згідно детального плану території від 2009 року, ділянка на якій розташований оцінюваний майновий комплекс відноситься до територій курортно-рекреаційних установ, натомість Генеральний план міста Київ до 2020 року відносить дану ділянку до функціональної зони **житлової садибної забудови**, що є досить логічним з точки зору оточуючої забудови, що представлена індивідуальними житловими будинками, що наглядно представлено на фото:

Вид земельної ділянки



Вид вулиці Федора Максименка з фасаду

Вид земельної ділянки



Вид будинку вул. Ф. Максименка 3а, ліворуч 10 м



Вид вулиці Федора Максименка праворуч



Вид будинку вул. Новікова-Прибоя, знаходиться в одному кварталі. Йде паралельно вул.Максименка

Розташування будівель, що входять до складу Об'єкта оцінки представлено на карті нижче:



Фотофіксація власне об'єкта оцінки наведена нижче:

Водолікарня (літера А) загальною площею 793,00 кв. м



Фасад водолікарні (літера А)



Вхід до водолікарні (літера А)



Вид з лівого кута водолікарні (літера А)

Майстерня (літера Г) загальною площею 13,5 кв. м



Зовнішній вигляд майстерні (літера Г)

Літній павільйон (літера В) загальною площею 87,30 кв. м



Зовнішній вигляд літнього павільйону



Зовнішній вигляд літнього павільйону

Ізолятор (літера Б) загальною площею 158,30 кв. м



Фасадний вид ізолятору



Фронтальний вид ізолятору

Опис правових аспектів

Об'єктом оцінки є об'єкт малої приватизації державної власності – окреме майно – об'єкт нерухомого майна: майновий комплекс – санаторій (недіючий) загальною площею 1 061,90 кв. м.

Оцінювачем було здійснено запит до РВ ФДМУ по м. Києву щодо:

- теперішнього правового статусу земельної ділянки, на якій розташований об'єкт Оцінки;

- виконання умов договорів оренди земельних ділянок та обов'язків сторін при їх не виконанні, в тому числі у разі не використання земельної ділянки для будівництва протягом трьох років підряд.

- щодо розміру площі земельної ділянки, яка буде виділена та надана після укладення договору-купівлі продажу вище наведеного майнового комплексу;

- надати Довідку про нормативну грошову оцінку на земельну ділянку, оскільки її отримання можливе власником чи користувачем земельної ділянки.

Відповідно до Інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо об'єкта нерухомого, Об'єкт оцінки, перебуває у державній власності та належить Державі України в особі Фонду державного майна України.

Земельна ділянка з кадастровим номером: 8000000000:85:117:XXXX загальною площею 1,2138 га з цільовим призначенням – для реконструкції, будівництва та подальшої експлуатації і обслуговування готельно-оздоровчого комплексу, перебуває у комунальній власності Територіальної громади м. Києва в особі Київської міської ради.

На даній земельній ділянці станом на дату оцінки розташовується Об'єкт оцінки, інші будівлі відсутні.

Замовником було надано Лист Департаменту Земельних ресурсів, який адресовано РВ ФДМ України по м. Києву стосовно земельної ділянки на в Оболонському р-ні м. Києва, відповідно до якого зазначається що дана земельна ділянка перебуває в комунальній власності територіальної громади м. Києва та за даними Державного реєстру речових прав на нерухоме майно запису про державну реєстрацію права оренди на земельну ділянку (кадастровий номер: 8000000000:85:117:XXXX) немає.

Під час аналізу наданих документів та проведенні ідентифікації об'єкта оцінки встановлене наступне:

1. При аналізі речових прав та ідентифікації об'єкта оцінки, в тому числі прав пов'язаних із земельною ділянкою на якій розташований об'єкт нерухомого майна: майновий комплекс – санаторій (недіючий) загальною площею 1 061,90 кв. м, ТОВ «КФ «Острів» було виявлено, що майновий комплекс розташований на земельній ділянці загальною площею 1,2138 га. Інформація отримана з наступних джерел:

1.1. Згідно **Інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Ре-єстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна** за адресою: м. Київ, вул. Максименка Федора, 3 знаходиться земельна ділянка з кадастровим номером:8000000000:85:117:XXXX загальною площею 1,2138 га з цільовим призначенням – для реконструкції, будівництва та подальшої експлуатації і обслуговування готельно-оздоровчого комплексу, яка перебуває у комунальній власності Територіальної громади м. Києва в особі Київської міської ради (код ЄДРПОУ: 22883141).

Відомості про реєстрацію іншого речового права, а саме договору оренди, акту постійного користування будь-якої третьої особи на земельну ділянку, крім прав Територіальної громади м. Києва, в реєстрі відсутні.

1.2. Відповідно до Інформації з **Державного земельного кадастру** про право власності та речові права на земельну ділянку (дані Публічної кадастрової карти України) на земельну ділянку загальною площею 1,2138 га надані речові права (вид речового права – інформація відсутня) ТОВ «ЮР. ОСОБА 1».

Згідно відкритих даних щодо земельних **ресурсів Київської міської державної адміністрації, Київської міської ради** (<https://data.kyivcity.gov.ua/dataset/zemelni-resursy>) земельна ділянка загальною площею 1,2138 га надана в оренду ТОВ «ЮР. ОСОБА 1» строком на 15 років, яка має категорію земель – землі житлової та громадської забудови і відведена під вид використання для реконструкції, будівництва та подальшої експлуатації і обслуговування готельно-оздоровчого комплексу. Договір оренди ТОВ «ЮР. ОСОБА 1» укладено 30.12.09 р. та діє до 30.12.24 р.

Отже, об'єкт оцінки має деякі обмеження з правової точки зору щодо прав пов'язаних із земельною ділянкою та її розміру, на якій розташовується оцінюваний об'єкт. ТОВ «КФ «Острів» було направлено лист до РВ ФДМ України з приводу уточнення прав на земельну ділянку та щодо площі, яка буде ви-ділена для Об'єкта оцінки при його приватизації. Також, Оцінювачем було проаналізовано дані з **Єдиного державного реєстру судових рішень** щодо прав на об'єкт оцінки в тому числі прав пов'язаних із земельною ділянкою на якій розташований оцінюваний об'єкт та надані документи РВ ФДМ України у відповідь на вище зазначений Лист ТОВ «КФ «Острів».

За результатами отриманої інформації встановлено наступне:

24 червня 2011 року заступник прокурора м. Києва в інтересах держави в особі ФДМ України та Міністерства охорони здоров'я України подав до канцелярії Господарського суду м. Києва на розгляд судом позовну заяву № 05/2-3996-11 від 23.06.2011 р., в якій викладені позовні вимоги, а саме:

- відновити прокуратурі міста Києва строки звернення з позовом до суду;
- **визнати недійсним з моменту укладення договору купівлі-продажу майнового комплексу загальною площею 1 061,90 кв. м, укладений 25.05.2004р.;**
- витребувати у державну власність з незаконного володіння ТОВ «ЮР. ОСОБА 1» майновий комплекс – санаторій загальною площею 1 061,90 кв. м;
- зобов'язати ТОВ «ЮР. ОСОБА 2» передати майновий комплекс – санаторій, загальною площею 1 061,90 кв. м Закритому акціонерному товариству лікувально-оздоровчих закладів України «Укрпрофоздоровниця».

Відповідно до Рішення Господарського суду м. Києва Справа позовні вимоги були задоволені в повному обсязі.

Таким чином, Об'єкт оцінки належить Державі в особі ФДМУ, що підтверджується Інформацією з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо об'єкта нерухомого майна №220593192 від 17.08.2020 р.

Опис правових аспектів

Необхідно зазначити, що оцінка майна, яка розглядається в доповіді, проводилась не вперше. Попередній оцінювач, при аналізі прав пов'язаних із земельною ділянкою зробив інші висновки щодо прав на землю, а саме посилаючись тільки на відкриті дані щодо земельних ресурсів Київської міської державної адміністрації, Київської міської ради (<https://data.kyivcity.gov.ua/dataset/zemelni-resursy>), згідно яких земельна ділянка загальною площею 1,2138 га надана в оренду ТОВ «ЮР. ОСОБА 1» строком на 15 років, яка має категорію земель – землі житлової та громадської забудови і відведена під вид використання для реконструкції, будівництва та подальшої експлуатації і обслуговування готельно-оздоровчого комплексу. Договір оренди ТОВ «ЮР. ОСОБА 1» укладено 30.12.09

та діє до 30.12.24 не врахувавши скасування договорів оренди і не достатньо аналізуючи глибину проблеми.

ТОВ «КФ «Острів» щодо прав, пов'язаних із земельною ділянкою, на якій розташовується Об'єкт оцінки, встановлено наступне:

Відповідно до Рішення Господарського суду м. Києва за позовом ТОВ «ЮР. ОСОБА 1» до Київської міської ради та Рішення Головного управління земельних ресурсів Київської міської державної адміністрації про визнання права на оренду земельної ділянки, визнано укладеним договір оренди земельної ділянки на в Оболонському районі міста Києва між ТОВ «ЮР. ОСОБА 1» та Київською міською радою, позов ТОВ «НРБ-Клуб» було задоволено повністю та визнано право ТОВ «ЮР. ОСОБА 1» на оренду земельної ділянки в Оболонському районі м. Києва. В обґрунтування позовних вимог позивач посилався на те, що згідно реєстраційного посвідчення Київського міського БТІ та реєстрації права власності на об'єкти нерухомого майна від 28.02.2008 р. нерухоме майно (майновий комплекс санаторій) в Оболонському районі м. Києва зареєстрований на праві власності за ТОВ «ЮР. ОСОБА 2», і що ним надсилалась, відповідно до 181 статті Господарського кодексу України, пропозиція до Київради про укладання договору оренди земельної ділянки, але Київрада не підписала зі свого боку договір та не надала зауважень до договору.

Об'єктом оренди відповідно до цього Договору є земельна ділянка з наступними характеристиками:

- місце розташування: вул.Червонофлотська,3 в Оболонському районі м. Києва;
- розмір: 12138 кв. м;
- цільове призначення: для реконструкції, будівництва та подальшої експлуатації і обслуговування готельно-оздоровчого комплексу;
- кадастровий номер: 8000000000:85:117:022.

Однак, відповідно до Постанови Київського апеляційного господарського суду від Рішення Господарського суду міста Києва у Справі скасовано повністю.

Відповідно до Постанови Вишого Господарського суду України від 01 лютого 2011 р. стосовно касаційної скарги ТОВ «ЮР. ОСОБА 1» про скасування рішення у Справі № XXXX, ТОВ «ЮР. ОСОБА 1» було відмовлено та залишено Постанову Київського апеляційного господарського суду від Господарського суду міста Києва без змін.

Також Замовником було надано Лист Департаменту земельних ресурсів від 23.07.2020 р., який адресовано РВ ФДМ України по м. Києву стосовно земельної ділянки в Оболонському р-ні м. Києва, відповідно до якого зазначається, що дана земельна ділянка перебуває в комунальній власності територіальної громади м. Києва від 23.06.2016 р., та за даними Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, запису про державну реєстрацію права оренди на земельну ділянку (кадастровий номер: 8000000000:85:117:XXXX) немає, що підтверджується Інформацією з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо об'єкта нерухомого майна №XXXXXXX від 17.08.2020 р.

Оцінювач у даному Звіті визначає ринкову вартість об'єкта малої приватизації державної власності – окремого майна – об'єкта нерухомого майна: майнового комплексу – санаторію (недіючого) загальною площею 1 061,90 кв. м, виходячи зі спеціального припущення, що право на земельну ділянку оцінюється без прийняття до уваги інших існуючих прав, а саме: право комунальної власності Територіальної громади.

Згідно п. 30.7 МСО, чинних з 31.01.2020 р. ринкова вартість не враховує властивостей активу, які мають цінність для конкретного власника або покупця, але які не є доступними для інших покупців на ринку. Такі вигоди можуть бути пов'язані з фізичними, географічними, економічними або правовими характеристиками активу. Ринкова вартість

ігнорує будь-який такий елемент вартості, оскільки на будь-яку визначену дату вона передбачає існування лише гіпотетичного, а не конкретного, готового до транзакції покупця.

Згідно USPAP 2014-15 при наявності невизначеності про юридичні, фізичні, економічні характеристики об'єкта оцінки, можна застосовувати спеціальні припущення.

Ситуація розглядається як гіпотетична Умова, пов'язана з конкретною ситуацією, що виходить за рамки того, що відомо оцінювачу

Оцінювач виходить із припущення, що, згідно ст. 120 Земельного Кодексу України*, у разі набуття права власності на Об'єкт оцінки потенційним власником (мета оцінки – приватизація шляхом викупу ТОВ «ЮР. ОСОБА 3»), речові права на земельну ділянку Товариству будуть надані відповідно до чинного законодавства України в шестимісячний строк, зокрема відповідно до абзацу 4 частини шостої статті 26 Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна».

*Ст. 120 Земельного Кодексу України: у разі набуття права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, що перебуває у власності, користуванні іншої особи, припиняється право власності, право користування земельною ділянкою, на якій розташовані ці об'єкти. До особи, яка набула право власності на жилий будинок, будівлю або споруди, розміщені на земельній ділянці, що перебуває у власності іншої особи, переходить право власності на земельну ділянку або її частину, на якій вони розміщені без зміни її цільового призначення.

Абзац 4 частини шостої статті 26 Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна»: якщо права користування земельною ділянкою, не оформлено або така земельна ділянка не перебуває у користуванні жодної особи, власник земельної ділянки вживає заходів для передачі в оренду покупцю об'єкта приватизації земельної ділянки в частині, необхідній для обслуговування і використання приватизованого об'єкта за призначенням, у шестимісячний строк з моменту реєстрації покупцем права власності на об'єкт приватизації.

Також, як додаткову інформацію для Оцінювачів, при оцінці об'єктів, слід врахувати вимоги законодавства України та судову практику щодо одностороннього розірвання договорів оренди земельних ділянок, а саме:

Розірвання за законом

Якщо орендар-забудовник прийняв ризики, пов'язані з умовами договору оренди, які дають підстави для його одностороннього розірвання, слід додатково враховувати передбачені законом підстави для розірвання договору, якими є:

- невиконання обов'язків, передбачених договором і ст. 25 Закону України «Про оренду землі» (далі – Закон) (ст. 32 Закону);*
- істотне порушення договору орендарем (ч. 2 ст. 651 ЦК України) або істотна зміна обставин, якими сторони керувалися під час укладення договору (ч. 1 ст. 652 ЦК України);*
- надання земельної ділянки для суспільних потреб (ст. 321 Закону);*
- використання земельної ділянки способами, які суперечать екологічним вимогам, чи використання не за цільовим призначенням, чи у спосіб, що суперечить вимогам охорони культурної спадщини (пп. пп. "г", "г", "є" ч. 1 ст. 141 ЗК України);*
- систематична несплата орендної плати (пп. "д" ч. 1 ст. 141 ЗК України);*
- невикористання земельної ділянки для забудови протягом трьох років підряд (пп. 4 ч. 1 ст. 416 ЦК України).*

Порядок розірвання та судова практика

Що стосується процедури розірвання договору оренди землі, наданої під будівництво, то за загальним правилом вона повинна проходити в судовому порядку за позовом зацікавленої сторони договору.

Винятками є одностороннє розірвання, передбачене договором (коли момент дострокового припинення договору чітко пов'язується з певними діями сторони чи подіями, про які така сторона заявила), та відносно нова судова практика застосування пп. 4 ч. 1 ст. 416 ЦК України, згідно з яким **право оренди припиняється автоматично, якщо ділянка не використовується для будівництва протягом трьох років підряд**. Нагадаємо, що раніше припинення права користування землею з цієї підстави здійснювалось на підставі рішення суду саме у спосіб розірвання договору та передбачало доведення вини орендаря-забудовника (див. постанову Вищого господарського суду України від 11.06.2015 р. у справі № 910/26314/14).

Книга третя. Право власності та інші речові права

Розділ II. Речові права на чуже майно

Глава 34. Право користування чужою земельною ділянкою для забудови

Стаття 416. Припинення права користування земельною ділянкою для забудови

«1. Право користування земельною ділянкою для забудови припиняється у разі:

1) поєднання в одній особі власника земельної ділянки та землекористувача;

2) спливу строку права користування;

3) відмови землекористувача від права користування;

4) **невикористання земельної ділянки для забудови протягом трьох років підряд**.

2. Право користування земельною ділянкою для забудови може бути припинене за рішенням суду в інших випадках, встановлених законом.»

Аналізуючи корисність Об'єкта оцінки (п. 5 НСО №1 принцип корисності ґрунтується на тому, що майно має вартість тільки за умови корисності його для потенційного власника або користувача. Під корисністю слід розуміти здатність майна задовольняти потреби власника або користувача протягом певного часу.) Оцінювач врахував наступні фактори:

1. **технічний стан Об'єкта оцінки** – будівлі перебувають у занедбаному стані, не експлуатуються протягом досить довгого часу та перебувають у незадовільному та ветхому стані;

2. **місце розташування Об'єкта оцінки** – Об'єкт оцінки розташований на початку Пущі-Водиці, в парковій зоні, має фасад на вул. Ф. Максименка та вул. 2-га Лінія, знаходиться в оточенні як житлової малоповерхової забудови так і рекреаційної забудови;

3. **цільове призначення та категорії земель, до якої відноситься земельна ділянка, на якій розташований Об'єкт оцінки** – Землі житлової та громадської забудови, цільове призначення – інша комерційна діяльність; дозволений вид використання – для реконструкції, будівництва та подальшої експлуатації готельно-оздоровчого комплексу; згідно даних Містобудівного кадастру міста Києва земельна ділянка відноситься до територій житлової забудови,

Оцінювач прийшов до висновку, що у разі реалізації Об'єкта оцінки (враховуючи мету оцінки) у існуючому на дату оцінки технічному стані, який характеризується як незадовільний та ветхий, корисність Об'єкта оцінки для потенційного інвестора буде полягати в можливості реконструкції наявних земельних поліпшень чи то під оздоровчий заклад чи під готель або можливості ліквідації наявних земельних поліпшень з метою будівництва на їх місці котеджної нерухомості, апартаментів чи будь-якої житлової та/або готельно-оздоровчої нерухомості.

У зв'язку з вищезазначеним, для визначення ринкової вартості Об'єкта оцінки Оцінювачем було розглянуто наступні сценарії розрахунку ринкової вартості Об'єкта оцінки:

За першим сценарієм визначалася ринкова вартість Об'єкта оцінки в рамках витратного підходу та комбінації витратного та дохідного підходів:

1.1. В рамках витратного підходу було розраховано залишкову вартість заміщення об'єктів нерухомого майна, що входять до складу Об'єкта оцінки з урахуванням прав, пов'язаних із земельною ділянкою загальною площею 1,2138 га, на якій розташований оцінюваний об'єкт відповідно до Інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

1.2. В рамках комбінації дохідного та витратного підходів було розраховано вартість ліквідації існуючих будівель зі збереженням матеріалів з урахуванням прав, пов'язаних із земельною ділянкою загальною площею 1,2138 га, на якій розташований оцінюваний об'єкт відповідно до Інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

За другим сценарієм визначалася ринкова вартість Об'єкта оцінки в рамках порівняльного підходу. Були відібрані пропозиції продажу об'єктів нерухомого майна, що відповідають за функціональним призначенням Об'єкту оцінки та перебувають у відповідному технічному стані (будівлі пропонуються під реконструкцію чи ліквідацію), а також у двох підібраних об'єктах порівняння права, пов'язані із земельними ділянками не оформлені, що відповідає Об'єкту оцінки.

Отже під час проведення незалежної оцінки Оцінювач виходить з наступних припущень та обмежуючих умов:

1. Потенційному власнику Об'єкта оцінки, в шестимісячний строк (згідно ст. 120 Земельного Кодексу України та абзацу 4 частини шостої статті 26 Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна») після приватизації Об'єкта оцінки шляхом викупу будуть надані майнові права, пов'язані із земельною ділянкою, на якій розташовується оцінюваний об'єкт;

2. Договір оренди земельної ділянки, як правило складає від 5 до 49 років в залежності від рішень Міської ради. В даній оцінці в розрахунках прав, пов'язаних із земельною ділянкою, Оцінювач виходить з припущення, що земельна ділянка буде надана в оренду щонайменше строком на 15 років та орендна плата буде складати 3% від нормативної грошової оцінки, виходячи з попереднього діючого договору оренди земельної ділянки під оцінюваним об'єктом, який був укладений з ТОВ «ЮР. ОСОБА 1».

Визначення вартості прав, пов'язаних з земельною ділянкою

Оцінювачем було визначено вартість майнових прав, пов'язаних із земельною ділянкою, що припадає на Об'єкт оцінки, а саме право оренди земельною ділянкою загальною площею 1,2138 га, виходячи з припущення, що новому власнику як мінімум буде надане право оренди земельною ділянкою, оскільки на дану земельну ділянку існував договір оренди, наданий строком на 15 років ТОВ «ЮР. ОСОБА 1», яке було власником майнового комплексу санаторію в Оболонському районі м. Києва (Об'єкт оцінки) згідно реєстраційного посвідчення Київського міського БТІ та реєстрації права власності на об'єкти нерухомого майна від 28.02.2008 р.

Оцінювач приймає інформацію щодо площі земельної ділянки, що припадає на Об'єкт оцінки відповідно до Інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна, що складає 1,2138 га. Суму витрат на сплату орендної плати приймає в розмірі 3% від нормативної грошової оцінки на підставі попереднього укладеного договору оренди (наданий був ТОВ «ЮР. ОСОБА 1»), за яким орендна плата становила 3%. Оцінювач виходить з припущення, що новому власнику буде наданий договір оренди на тих же умовах – 3% - оренда плата та термін 15 років.

Оскільки Оцінювачу Замовником не було надано нормативної грошової оцінки земельної ділянки, Оцінювач самостійно здійснив пошук подібних земельних ділянок в районі місця розташування Об'єкта оцінки з вказаними розмірами нормативно грошової

оцінки (дані Публічної кадастрової карти України та Інформація з Державного земельного кадастру наведена у додатках до Звіту).

Таким чином, нормативна грошова оцінка підібраних в якості подібних земельних ділянок складе:

1. 7 372 343 грн. станом на 30.08.2018 р., що в розрахунку на 1 сотку становитиме 151 075 грн.

Характеристики земельної ділянки: Земельна ділянка загальною площею 4 879,91 кв. м, що розташована в м. Києві на вул. Ф. Максименка (Червонофлотська), 7 а та має цільове призначення – для іншої житлової забудови (вид використання – для будівництва житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського та торговельного призначення і підземним паркінгом), яка перебуває у комунальній власності. Категорія земель – не визначено, але Оцінювач припускає, що дана ділянка відноситься до земель житлової та громадської забудови, що і земельна ділянка під Об'єктом оцінки.

2. 14 694 833 грн станом на 08.11.2019 р., що в розрахунку на 1 сотку становитиме 151 073 грн.

Характеристики земельної ділянки: Земельна ділянка загальною площею 0,9727 га, що розташована в м. Києві на вул. Юнкерова, 37 а та має цільове призначення – для іншої житлової забудови (вид використання – для реконструкції з розміщенням, будівництвом, експлуатацією і обслуговуванням індивідуальних малоповерхових житлових будинків), яка перебуває у комунальній власності. Категорія земель – «Землі житлової та громадської забудови», що відповідає категорії земельної ділянки під Об'єктом оцінки.

Значення коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь, земель населених пунктів та інших земель несільськогосподарського призначення за 2018 та 2019 рр. становить 1,0.

Отже, виходячи з принципу розумної обережності, Оцінювач приймає до розрахунку нормативної грошової оцінки вартість 1 сотки – 151 075 грн, що в розрахунку на площу 1,2138 га складе – 18 337 484 грн.

Під час оцінки земельної компоненти перш за все необхідно чітко визначити права, пов'язані з даною земельною ділянкою і розрізняти *права власника* і *права користувача*.

Як відомо, найбільш повним за сукупністю правомочностей є **право власності**, що дає власнику (фізичній, юридичній особі, територіальній громаді, державі) цього права володіти, користуватися та розпоряджатися земельною ділянкою. Правомочності власника можуть бути обмежені лише законом чи договором переходу прав. У світовій юрисдикції право власності трактується як необмежене безумовне право, що включає право використовувати, займати, розвивати, поділяти (поєднувати), продавати, дарувати; право використовувати всі ці права чи будь-яке з них, передавши іншим особам чи державі, або взагалі відмовитися від цих прав.

Окрім права власності, існують випадки, коли земельна ділянка знаходиться в користуванні на одному з прав, відмінних від повного права власності, тобто частковому праві, до якого відноситься, як і в нашому випадку, право постійного користування.

Відповідно до частини першої статті 93 ЗК України **право оренди земельної ділянки - це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності.**

Відповідно до ст. 413 ЦКУ власник земельної ділянки має право надати її в користування іншій особі для будівництва промислових, побутових, соціально-культурних, житлових та інших споруд і будівель (суперфіцій).

Таким чином, в даному розділі, враховуючи правовий статус земельної ділянки, Оцінювач визначає вартість права користування чужою земельною ділянкою при його існуючому використанні, тобто суперфіції.

Для проведення оцінки права користування (оренди) земельною ділянкою суперфіцію для орендаря земельної ділянки або користувача земельної ділянки, наданої на умовах суперфіцію, застосовуються такі методичні підходи:

- ✓ зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок;
- ✓ капіталізації чистого операційного або рентного доходу.

Згідно методичного підходу, що ґрунтується на зіставленні цін продажу, вартість права оренди земельної ділянки на умовах суперфіцію для орендаря визначається на рівні ринкових цін продажу таких прав для подібних земельних ділянок, у тому числі на торгах, з урахуванням таких розбіжностей, що впливають на їх ціну, як умови і дата продажу земельної ділянки, місце її розташування, фізичні характеристики, наявності обтяжень та обмежень щодо використання земельної ділянки, строк її оренди.

Вартість права оренди земельною ділянкою на умовах суперфіцію для користувача земельної ділянки, визначається як медіанне або модальне значення скоригованих цін продажу зазначених прав щодо подібних об'єктів.

Згідно методичного підходу, що базується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу, вартість права користування (оренди) земельною ділянкою на умовах суперфіцію визначається як поточна вартість майбутнього додаткового доходу для користувача земельної ділянки, наданої на умовах суперфіцію, за формулою:

$$Ц_{пк} = \sum_{t=1}^n \frac{D_{oi}}{(1 + C_k)^t},$$

де $Ц_{пк}$ – вартість права оренди земельної ділянки, визначена шляхом непрямої капіталізації чистого доходу (у гривнях);

D_{oi} – додатковий дохід орендаря за i -й рік (у гривнях) або ЧОД;

C_k – ставка капіталізації для землі;

n – кількість періодів (у роках), що залишилася до кінця строку оренди земельної ділянки або користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію, визначеного договором;

t – певний період (рік) у межах строку оренди земельної ділянки або користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію, визначеного договором (t від 1 до n).

Додатковий дохід обчислюється як різниця між ринковим рівнем чистого операційного або рентного доходу та чистим операційним доходом від надходження плати, визначеної договором оренди земельної ділянки або договором користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію.

Чистий операційний дохід обчислюється як перемноження ставки капіталізації на середньоринкову вартість подібних земельних ділянок.

Вартість права оренди земельної ділянки для орендаря або права користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію для користувача може бути від'ємною величиною, коли чистий операційний дохід від надходження плати, визначеної договором оренди земельної ділянки або договором користування земельною ділянкою, наданої на умовах емфітевзису чи суперфіцію, буде більшим, ніж ринковий рівень чистого операційного або рентного доходу.

Першим етапом оцінки права оренди земельною ділянкою є аналіз ринку прав оренди подібних земельних ділянок. У випадку наявності такої інформації, право користування земельною ділянкою (право оренди) визначається шляхом непрямой капіталізації додаткового доходу орендаря.

У разі відсутності ринку прав оренди подібних земельних ділянок, проводиться аналіз ринку продажів земельних ділянок.

Якщо є ринкова інформація про продажі подібних земельних ділянок, чистий операційний або рентний дохід від здачі в оренду земельної ділянки визначається за формулою:

$$\text{ЧОДз} = \text{Цз} \times \text{Ск},$$

де ЧОДз – чистий операційний або рентний дохід від здачі в оренду земельної ділянки;
Цз – узагальнене значення ціни продажу подібних земельних ділянок;
Ск – ставка капіталізації для землі.

Під час визначення вартості права оренди застосовується метод непрямой капіталізації очікуваного додаткового доходу.

Період прогнозування додаткового доходу становить 15 років, виходячи з припущення що власнику об'єкта оцінки буде надане право оренди земельної ділянки що найменше як на 15 років, оскільки попередній договір оренди на земельну ділянку площею 1,2138 га був наданий ТОВ «ЮР. ОСОБА 1» на 15 років.

Проте необхідно зазначити, що район розташування Об'єкта оцінки характеризується переважно житловою забудовою, забудовою комерційного призначення та наявна забудова рекреаційного призначення.

Для визначення вартості прав, пов'язаних з земельною ділянкою, що припадає на об'єкт оцінки, Оцінювачем було визначено вартість 1 сотки типової забудови, що характерна для місця розташування Об'єкта оцінки, тобто земель житлової забудови, оскільки земельна ділянка, на якій розташований об'єкт оцінки відносить до категорії земель житлової та громадської забудови.

Для визначення додаткового доходу орендаря, що може бути визначений як різниця між ринковим рівнем чистого операційного або рентного доходу та чистим операційним доходом від надходження плати за землю, Оцінювачем було виконане дослідження ринку пропозицій продажу земельних ділянок Оболонського району м. Києва (Пуща-Водиця), що відносяться до категорії земель житлової та громадської забудови (під будівництво об'єктів житлового призначення). Збір інформації виконувався за допомогою оголошень у мережі Інтернет з сайтів. За результатами маркетингового аналізу були зібрані наступні пропозиції продажу земельних ділянок

Отже, після аналізу ринку земельних ділянок, що пропонуються до продажу як ділянки під розміщення житлової забудови, які розташовані в районі місцезнаходження Об'єкта оцінки, можна зробити висновок, що вартість таких ділянок коливається в діапазоні **9 900 – 13 500** дол. США/сотку.

Наступним етапом було визначення вартості 1 сотки оцінюваної земельної ділянки за допомогою внесення коригувань до одиниці порівняння – вартості однієї сотки земельної ділянки об'єктів порівняння. Коригування вносились до ціни пропозицій об'єктів порівняння на можливість торгу, місцезнаходження, враховувалась форма (конфігурація), рельєф та розмір земельної ділянки, наявність додаткових покращень, комунікації та під'їзні шляхи.

Таким чином, розрахункова вартість одиниці площі земельної ділянки (право власності) – 1 сотки, враховуючи проведені коригування, становитиме **8 713 дол. США** за 1 сотку, що еквівалентно 241 274 грн за сотку.

Оцінювач прийшов до висновку, що величина ставки дисконту складе **8,9%**.

Отже, застосовуючи вище наведену формулу розрахунку ЧОД, розрахуємо чистий операційний дохід від земельної ділянки площею 1,2138 га (121,38 соток):

$$121,38 \times 241\,274 \times 0,089 = \mathbf{2\,606\,440 \text{ грн.}}$$

Для визначення додаткового доходу користувача земельною ділянкою площею 121,38 сотки, Оцінювачем було скориговано отриманий ЧОД на величину витрат, пов'язаних зі сплатою земельного податку, що становить 550 125 грн/рік.

Таким чином, додатковий дохід користувача земельною ділянкою складе:

$$\mathbf{2\,606\,440 - 550\,125 = 2\,056\,315 \text{ грн в рік.}}$$

Ставка дисконту для розрахунку прийнята Оцінювачем в розмірі 8,9%. Період прогнозування приймається – 15 років.

Таким чином розраховуючи за формулою вище (Цпк), вартість права оренди земельною ділянкою строком на 15 років площею 1,2138 га (121,38 сотки) станом на дату оцінки склала **16 673 619 грн.** (без ПДВ), що еквівалентно **4 960 дол. США/сотка.**

Висновки

Правильна та детальна ідентифікація Об'єкта оцінки впливає на сценарії та точність визначення його ринкової вартості. Оцінювач повинен аналізувати усі можливі джерела інформації та враховувати правові аспекти, навіть якщо вони не в повній мірі відображені в державних реєстрах, як у випадку з правами на земельну ділянку під оцінюваним об'єктом. Детальне вивчення судових рішень, законодавчих актів та історичних фактів передачі в користування земельної ділянки, допомогло Оцінювачу максимально коректно спрогнозувати можливий сценарій використання земельної ділянки, що було використано при розрахунку ринкової вартості права оренди.

В КАРМАНЕ У БАНКИРОВ: ПОЧЕМУ ЗНИЖАЕТСЯ СТОИМОСТЬ ЗАЛОГОВ

Александр Калинин,

*президент оценочно-консалтинговой компании Kalinin & Partners (Республика Казахстан),
кандидат экономических наук, международный эксперт по оценке имущества,
почетный оценщик Республик Казахстан*

История вопроса

На сегодняшний день оценка залогового имущества разделена на два уровня. Внешняя (независимая) оценка проводится профессиональными оценщиками, внутренняя оценка – специалистами банков.

В первом случае процедура независимой оценки залогов регламентируется Законом РК «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан», национальными и международными стандартами (НСО и МСО), стандартами саморегулируемых организаций (палат оценщиков), методическими рекомендациями и указаниями оценочного сообщества.

Во втором случае оценка производится на основании различных утверждающих банковских документов – «Регламент по работе с залоговым имуществом», «Правила и рекомендации по оценке залогов» и др.

Безусловным приоритетом выступают отчеты, выполненные независимыми профессиональными оценщиками, а также НМА и другие документы в области оценочной деятельности, на основании которых должны разрабатываться и утверждаться внутренние банковские требования и рекомендации по оценке залогового имущества.

Но есть давняя историческая международная проблема: кто должен оценивать залоговые – внешние или банковские оценщики? Каждая из сторон в лице владельца залога, независимого оценщика, банкира имеет свои аргументы и интересы. А именно:

владелец – на реальную, корректную рыночную стоимость;

оценщик – на заказы, составляющие не менее 35-40% общего рынка оценочных услуг;

банкир – на возможность манипулирования стоимостью залога для выполнения основной своей задачи – извлечение прибыли.

Развитие взаимоотношений «профессиональный оценщик – банковский специалист по залоговому обеспечению» можно разделить на три основных периода, связанных в соответствии с началом и развитием казахстанской оценки, а также двумя последними ипотечным и финансовым кризисами.

Докризисный (1995-2006) период характеризовался становлением нормативной и методической базы оценочной и банковской систем. Была выбрана модель независимой внешней профессиональной оценки залогового обеспечения. Основные документы согласовывались и нередко разрабатывались совместно. Регулярно проводились специализированные курсы и семинары. В офисах ассоциаций, союзов, палат оценщиков и Ассоциации финансистов Казахстана (АФК) обсуждались соответствующие вопросы и проблемы.

Кризисный (двух- и межкризисный) период (2007-2014) заставил кардинально переосмыслить «успешные фасады» казахстанской оценочной и банковской системы. Оказалось, что БТА Банк дважды признавался «Лучшим частным банком СНГ». Руководитель Нацбанка РК назывался «Лучшим банкиром СНГ». При этом результаты показали, что к 2015 году в общем залоговом портфеле более 40% кредитов оказалось невозвратными, токсичными и проблемными.

Залоговое имущество либо отсутствовало, либо переоценивалось или недооценивалось, либо не соответствовало документальному и фактическому наличию и состоянию.

Были примеры, когда внутренние банковские оценщики (Казкоммерцбанк и Альянс-банк) параллельно трудились в независимых оценочных компаниях (НОК). До обеда

оценивали одни и те же залоги в банках, после обеда – в НОКах. Подписывали «независимые отчеты» и банковские заключения.

В упомянутом БТА Банке родной племянник владельца – молодой, «талантливый оценщик» 27 лет от роду – делал более 70% независимых оценок залогового имущества. Подобное было в России, где сын руководителя Сбербанка России Германа Грефа был основным внешним оценщиком. Однако вопрос быстро решили, банк-то государственный!

На моей памяти в РК был ряд уголовных дел с участием НОК. Трое оценщиков получили реальные сроки, более десяти лишились лицензий. Однако оценку залогов в массовом порядке никто не отменял.

Кризисный период характерен и тем, что банкиры и независимые оценщики активно взялись за разработку единых согласованных решений, методик и рекомендаций. На базе АФК проходили дискуссии и обсуждения по реформированию и унификации подходов и методов по залоговой оценке. Участники договорились, что базовой остается рыночная, независимая оценка. От нее устанавливается понижающий дисконт в размере минус 20-35%, в зависимости от вида залога. В независимых отчетах об оценке указывались как рыночная, так и залоговая стоимость имущества.

По инициативе оценщиков было предложено создать ОБДИС (Объединенная база ипотечных сделок). Чтобы банки, оценщики и риелторы ежедневно поставляли бы в базу информацию о фактически проведенных сделках и оценках без указания владельца и адреса, но с указанием местоположения, характеристик и стоимости объекта. Рабочая группа начала разрабатывать программу и техническое обеспечение проекта. Однако именно представители БВУ данный вопрос «слили» и в итоге от него отказались.

Результаты работы казахстанской банковской системы достаточно известны – почти четверть банков было ликвидировано. Из Национального фонда выделили \$18 млрд на поддержку БВУ, чтобы не рухнула экономика.

Позднее создали специальную госструктуру – АО «Фонд проблемных кредитов» (ФПК), в которое после очистки и передачи другим БВУ реальных, работающих залогов сбрасывают весь кредитный, залоговый и проблемный мусор. При этом оценщиков заставляют считать его по рыночной стоимости.

Текущий посткризисный период имеет свои особенности. С 2013 года активная работа госорганов, мажилиса и сената парламента РК, НПП «Атамекен» с привлечением Республиканской палаты оценщиков (РПО) по новой редакции закона «Об оценочной деятельности в РК» не осталась без внимания БВУ и АФК. Как постоянный участник и основной представитель оценочного сообщества свидетельствую, что главной задачей банкиров стала передача оценки залогов в руки банковских специалистов. Была придумана завуалированная поправка о том, что «оценка залогового имущества проводится держателем залога». На рабочей группе мажилиса поправка не прошла, и независимая оценка залогов сохранилась в новом законе «Об оценочной деятельности в РК», вступившим в силу в июне 2018 года.

Оценщики vs банки

К сожалению, приходится констатировать, что в настоящее время позиции профессиональных оценщиков и банковских специалистов в оценке залогового имущества все более расходятся.

Сохраняется незаконная система аккредитации НОК при БВУ. В новом законе оценщиком является физическое лицо, но аккредитуются юридические лица. Через навязанные банками квалификационные требования подбираются свои удобные «карманные» оценщики, оказывающие услуги по принципу «чего изволите».

В условиях резкого сокращения рынка оценщики вынуждены идти на снижение тарифов, откатывают банкирам до трети и более своих доходов за предоставление заказов.

Обычно внешней и внутренней оценкой залогов «рулят» банковские менеджеры среднего звена, редко на уровне заместителей председателей правления через родственников или друзей. Из четырех зарегистрированных палат оценщиков одна четко ориентирована на работу с БВУ и страховыми компаниями.

Пару лет назад прокуратура Алматы раскрыла схему «честного отъема имущества банками у его владельцев». В схеме участвовали: БВУ, частный судебный исполнитель, оценщик, суд, эксперт по оценке имущества, аукционные торги. Начальная стоимость залога серьезно занижалась, подтверждалась на суде экспертом и направлялась на аукцион, с последующим занижением до минус 49%. Казалось, все по закону, но итоговая стоимость имущества составляла не более 15-20% от реальной рыночной стоимости. Нарушения были выявлены, когда выяснялось, кто же приобретал данные залоговые объекты на аукционах. Оказалось, что одни и те же «обеспеченные люди» (в том числе пенсионеры и учащиеся) покупали залоговые объекты на сотни миллионов тенге.

Выводы и предложения

Безусловно, оценка залогового обеспечения банковских кредитов имеет объективные проблемы и сложности. Традиционные виды залогов – объекты коммерческой и жилой недвижимости, транспорт и оборудование – становятся менее ликвидными и рисковыми. Фондовый рынок РК только развивается. Объекты интеллектуальной собственности и нематериальные активы не востребованы. Методология их оценки и учета отсутствует.

Необходимо обратить внимание на иные виды залогов, в том числе на художественные, антикварные произведения, ювелирные изделия. В международной практике до 7-10 % банковского залогового портфеля приходится на указанные активы. Казахстанскими оценщиками разработана «Методика оценки художественных произведений» и издано первое учебное пособие «Основы стоимостной оценки произведений искусства». Наши обращения в Нацбанк и правительство РК по их использованию в процессе оценки залогового имущества остаются без внимания.

Также необходимо:

- реорганизовать систему совместной подготовки и повышения квалификации банковских и независимых оценщиков;
- утвердить унифицированные правила и рекомендации по оценке залогов;
- вернуться к созданию единой базы данных по фактическим сделкам купли-продажи для банкиров, оценщиков, риелторов с подключением нотариусов;
- необходим межведомственный научно-методический совет, объединяющий авторитетных казахстанских и международных специалистов по оценке, банковскому делу, финансовому анализу.

Пока попытки Агентства по развитию и регулированию финансового рынка поработать в этом направлении имеют рекомендательный характер в форме приглашения к разговору.

Конечно, не обойтись без контроля качества за услугами независимых и банковских оценщиков. Имеющаяся система экспертных советов палат оценщиков заточена скорее на безоглядную защиту членов своих палат.

Особая тема – многочисленные нестыковки и недоработки в содержании нового закона «Об оценочной деятельности». Оценщики регулярно требуют проведения повторного анализа регуляторного воздействия (АРВ) со стороны Минфина РК как госрегулятора по оценке и НПП «Атамекен» как инициатора закона «О саморегулировании».

КОНТРОЛЬ ЯКОСТІ ЗВІТІВ ПРО ОЦІНКУ В РАМКАХ АУДИТОРСЬКИХ ПРОЦЕДУР

*Олександр Зозуля,
партнер Crowe AVR, Ukraine
заступник голови Ради Українського товариства оцінювачів,
сертифікований аудитор, REV*

5 жовтня 2017 року Верховна Рада України проголосувала за законопроект № 4646-д, який зобов'язав українські підприємства застосовувати міжнародні стандарти для складання річної звітності.

Частково, нові вимоги почали діяти з 1 січня 2019 року.

Разом із введенням Закону очікувалось, що завдяки такому нововведенню, Україна зміцнить свої позиції на міжнародному ринку, полегшить ведення бізнесу, збільшить інвестиційну привабливість Держави та бізнесу в Державі, а також, забезпечить необхідну прозорість фінансової звітності компаній.

Разом із новими правилами постали і нові питання, особливо, якщо взяти до уваги наявність деякої різниці між національними стандартами ведення бухгалтерського обліку та МСФЗ.

Перше питання – де взяти таку кількість кваліфікованих фахівців, які знаються на роботі з МСФЗ?

Друге питання – скільки часу знадобиться, щоб в кожному підприємстві, яке зобов'язало складати річну звітність за міжнародними стандартами, запрацювали такі фахівці?

Розумію, що читач (наприклад, практикуючий оцінювач) вже запитує до автора, навіщо тут ці абзаци, які, нібито, ніяк не пов'язані з оцінкою. Про це далі поговоримо. Тим паче, що все більше до оцінювачів, які активно практикують і розвиваються, приходить впевнене розуміння того, що оцінювач зобов'язаний мати чітке уявлення про те, як використовується їх звіт бухгалтерськими службами, аудиторами зовнішніми та внутрішніми та які наслідки спричиняє неякісний або непрофесійний звіт, «випущений в світ».

Тому, продовжимо наш екскурс в історію імплементацію МСФЗ в Українську економіку, щоб зрозуміти, наскільки зросла на сьогоднішній день кількість підприємств з МСФЗ.

У 2012 році в Законі України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність» було визначено перелік компаній, яких зобов'язали складати річну звітність за МСФЗ, а саме:

1. Акціонерні товариства (ВАТ);
2. Страхові компанії;
3. Суб'єкти, що надають фінансові послуги;

Вже в 2018 році до переліку в Законі додали підприємства, що мають суспільне значення та підприємства, які за законом віднесені до крупних.

З 1 січня 2019 року відбулись чергові зміни в законі і до переліку додали і підприємства, які є крупними і середніми підприємствами, які не є емітентами цінних паперів.

Кількість підприємств з МСФЗ збільшується дуже швидко. Бухгалтерські служби навчаються, так би мовити, «на ходу», не на все раніше зверталась увага, в тому числі і на аудиторські докази, які є результатом надання послуг попередніми сторонніми експертами, такими, наприклад, як оцінювач. От ми, нарешті, і дійшли до головної інформації, з якою хотілося б поділитися.

Виклад основного матеріалу

Майже 10 років, поки бухгалтери та аудитори навчались, поки не застосовувались до підприємств та аудиторів жорсткі заходи впливу з боку контролюючих органів та

саморегульованих професійних організацій, оцінювачі в своїй більшості, звикли і приймають, як належне той факт, що належного контролю за якістю звітів про оцінку, складених для цілей відображення в бухгалтерському обліку, в тому числі, з урахуванням вимог МСФЗ, не здійснювалось.

Така перехідна ситуація певним чином вплинуло на свідомість більшості оцінювачів та СОДів – юридичних осіб, і не найкращим чином.

Відношення суб'єктів господарювання до процедури переоцінки необоротних активів, що склалось історично і яке потребує негайного перегляду, а саме:

Протягом тривалого часу у суб'єктів господарювання склалось стале уявлення, що оціночні процедури при визначенні справедливої вартості основних засобів для будь-яких цілей є чимось формальним, непотрібним, таким, що ні на що не впливає.

Це сумнівно «працювало» допоки не розпочались процеси, направлені на посилення контролю за якістю вхідної інформації як з боку аудиторів (в першу чергу), так і з боку державних та комерційних банків, регуляторів діяльності фінансових установ, ФДМУ.

Історично сформована впевненість оцінювача, що його звіт про оцінку після передачі замовнику «ляже» на стіл бухгалтерської служби, або в архів і достовірність даних звіту, професійність виконання його та коректність застосованих підходів та методів перевіряти не буде.

Вартість основних засобів з кожним новим звітним періодом визначалась формально, приблизно, а часто непрофесійно. Непоодинокі випадки, коли підприємство-замовник оцінки, м'яко кажучи, «корегує» результати, отримані оцінювачем з метою регулювання, наприклад, розміру амортизації. Таким чином, такі оцінки рік за роком не відображають дійсну, обґрунтовану вартість необоротних активів, все більше викривляючи вартість, за якою підприємство обліковує основні засоби. Як результат, управлінський персонал уявлення не має про вартість активів, вартість інвестованого капіталу, вартість акціонерного капіталу і, звичайно, не має уявлення про те, чи ефективно використовуються активи підприємства.

Проте, сьогодні загальна ситуація суттєво змінилась, а аудитори підприємств перевіряють звіти про оцінку не тільки за поточний період, а й ретроспективно, 2,3 і навіть 5 років попередніх періодів з метою підтвердження/не підтвердження історії формування складу активів, вартості та відповідності такої вартості ринковим показникам, як це впливає на фінансову звітність в поточному періоді.

Чому аудитори перевіряють звіти оцінювачів? Кому це потрібно та якими вимогами вони керуються при здійсненні функції контролю роботи оцінювача? Чому аудитор, який перевіряє підприємство, не може не перевірити звіти оцінювача?

Оцінювачам, які виконують завдання з оцінок для цілей бухгалтерського обліку, в тому числі з урахуванням вимог МСФЗ, життєво необхідно знати наступне:

Існують Міжнародні стандарти аудиту (МСА). Серед них є стандарти, які зобов'язують аудиторів виконувати достатньо чітко визначені процедури, пов'язані з перевіркою достовірності аудиторських доказів. До аудиторських доказів віднесено і звіт оцінювачів.

Рекомендую читачам звернути особливу увагу на окремі МСА, а саме: МСА 620, 540. В них чітко сформульовані дії аудитора, який в рамках формування своєї думки отримує інформацію від сторонніх експертів (оцінювачів). Особливу увагу слід звернути на те, як передається аудитору керівництво до дії, а саме: зобов'язаний, повинен і таке інше.

Це означає, що аудитор НЕ МОЖЕ не виконати дії, зазначені в цих стандартах, і аудитор обов'язково повинен визначити рівень ризиків або невизначеності попередніх оцінок, які суттєво можуть впливати на його думку.

МСА 620 «ВИКОРИСТАННЯ РОБОТИ ЕКСПЕРТА АУДИТОРА».

Цей Міжнародний стандарт аудиту (МСА) розкриває відповідальність аудитора, що стосується роботи особи або організації, яка володіє спеціальними знаннями в іншій галузі,

ніж бухгалтерський облік або аудит, і робота якої у цій галузі використовується аудитором, щоб допомогти йому отримати прийнятні аудиторські докази у достатньому обсязі.

Простими словами, особи або організації, які володіють спеціальними знаннями в іншій галузі, ніж бухгалтерський облік або аудит – це оцінювачі в тому числі. Далі про відповідальність аудитора.

Чому ж аудитор так прискіпливо перевіряє звіт оцінювача?

А тому, що аудитор несе **одноосібну відповідальність** за висловлену аудиторську думку, і ця відповідальність не зменшується при використанні ним роботи експерта.

Інакше кажучи, якщо аудитор не перевірить інформацію стороннього експерта, застосовуючи процедури МСА 540, 620, він приймає всю відповідальність на себе одноособово!

Дані такого звіту не підтверджується, а звіт направляється на рецензування або ревію. Результати таких процедур (рецензія, ревію) додаються до робочих документів аудитора обов'язково. З іншої сторони, незважаючи на свою відповідальність, якщо аудитор, який використовує роботу експерта, дотримуючись МСА 620, дійшов висновку, що робота цього експерта достатня для цілей аудитора, він може визнати результати або висновки цього експерта прийнятними аудиторськими доказами.

Відповідно до положень МСА 620 аудитор приймає власне рішення, чи використовувати послуги стороннього експерта-оцінювача для перевірки звіту про оцінку основних засобів, чи ні. Тож, якщо виявиться, що звіт оцінювача неякісний, то в кращому випадку його треба виправити рахунок автора звіту. Якщо ні, або відмова від доопрацювання звіту, то рецензування. Якщо підприємство державне чи комунальне, то не виключено, що звіт потрапить до ФДМУ. Наслідки всім відомі.

Наведемо деякі критерії, які використовує аудитор при перевірці звіту оцінювача (або з залученням свого оцінювача, або без):

1. Відповідність і обґрунтованість результатів або висновків цього експерта та їх узгодженість з іншими аудиторськими доказами;
2. Доречність та обґрунтованість застосованих в звіті припущень і методів за певних обставин.
3. Доречність, повноту і точність використаних первинних даних.

Тут ми бачимо дуже знайомі фрази. Хочеться наголосити на важливій інформації! Сьогодні аудиторів, особливо в компаніях з репутацією і міжнародних групах дуже впевнено орієнтуються в основних аспектах роботи оцінювачів, знайомі з основними методами і підходами в оцінці.

Внутрішні семінари та лекції для аудиторів, темою яких є оцінка активів, вже не випадковість, а курс. Також і оцінювачам необхідно підвищувати свій рівень, вивчаючи МСА там, де аудитор і оцінювач перетинаються і це впливає на думку аудитора і подальшу долю оцінювача. Наведемо приклад аудиторських процедур с МСО 620, які аудитор **ЗОБОВ'ЯЗАНИЙ** застосувати при перевірці звіту оцінювача:

- ✓ проведення запитів, перегляду робочих документів оцінювача, інші процедури, такі, як:
- ✓ дослідження опублікованих даних, таких як статистичні звіти з авторитетних, достовірних джерел;
- ✓ підтвердження доречних питань третіми сторонами (репутація);
- ✓ повторне виконання розрахунків;
- ✓ перевірку правильності джерела даних;
- ✓ огляд даних щодо їх повноти та внутрішньої відповідності.

Пояснення ДОКУМЕНТУВАННЯ:

До робочих документів аудитор повинен включати інформацію, яка б допомогла іншому досвідченому аудитору, який раніше не мав відношення до завдання аудиту,

зрозуміти важливі професійні судження, в тому числі: які саме процедури було виконано при залученні експерта аудитора і до яких висновків дійшов аудитор, використовуючи його інформацію.

В робочі документи аудитора долучається документ, якій дає оцінку якості звіту оцінювача. Це Ревю (Огляд звіту), або рецензія на звіт.

Це означає, що «шара» більше не пройде. Крім того, оцінювачу, який приймає завдання на оцінку, треба бути дуже обережним з проханнями та побажаннями Замовника оцінки... Наслідки через рік, два, або три можуть здивувати вас.

МСА 540 розглядає не тільки **відповідальність аудитора** за облікові оцінки, в тому числі облікові оцінки за справедливою вартістю, та пов'язані з ними розкриття інформації під час аудиту фінансової звітності, а й чітко визначає дії аудитора при аналізуванні суттєвої інформації не тільки поточного, а й попередніх періодів.

Огляд попередніх періодів. Цитата МСО 540.

1. Аудитор **повинен!!!** виконати огляд результату облікових оцінок, включених до фінансової звітності **попереднього періоду**, або, якщо це прийнятне, їх наступних переоцінок для цілей поточного періоду;

2. Проаналізувати на предмет достовірності ринкових даних (спостережних та неспостережних вихідних даних) і джерела, використані для визначення і облікових оцінок за справедливою вартістю;

3. Перевірити обґрунтованість значних припущень.

4. На основі аудиторських доказів аудитор повинен оцінити, чи облікові оцінки у фінансовій звітності є **обґрунтованими або викривленими**.

В МСА чітко прописані всі дії аудитора при використанні інформації, наданою оцінювачем. Навіть в нормах, що регулюють оціночну діяльність такого не існує, поки що...

Дехто зараз здивується, це нормально, але в МСА 540 також прописано, як аудитор перевіряє модель, побудовану оцінювачем, чи аналітиками.

Далі цитата з МСО 540:

У деяких випадках при здійсненні облікових оцінок за справедливою вартістю, може використовуватись певна модель (наприклад, вартість у використанні).

Фінансова модель – це узагальнюючий документ, в якому відображаються передбачувані обсяги доходів і витрат на конкретний період.

Залежно від обставин, питання, які аудитор також може розглянути під час перевірки моделі, включають, наприклад, здатність моделі до використання.

Процес підтвердження правильності моделі суб'єкта господарювання може включати оцінку:

- **теоретичної обґрунтованості та математичної цілісності !!!** моделі, включаючи прийнятність її параметрів;

- послідовності та повноти вхідних даних моделі порівняно з ринковою практикою;

- результату використання моделі порівняно з фактичними операціями;

Беручи все зазначене до уваги, можна зробити висновок, що з моменту впровадження МСФЗ в Україні, бухгалтери та аудиторі стали досвідченими і обізнаними в оцінці. З'явилися обов'язки, вимоги і інструменти для контролю якості оцінки.

Продовжують існувати і органи рецензування, от тільки залучатись вони будуть все частіше, що не може залишити оцінювачів байдужим.

Це не можна ігнорувати тому, що воно може вплинути на майбутнє кожного СОДа. Проінформований, значить озброєний. Цим принципом і керувався автор, готуючи для колег матеріал.

НОВА РЕДАКЦІЯ МІЖНАРОДНИХ СТАНДАРТІВ ОЦІНКИ

*Олександр Драпиковський, Ірина Іванова,
члени робочої групи Українського товариства оцінювачів з перекладу МСО*

У серпні 2021 року Рада з Міжнародних стандартів оцінки оприлюднила нову редакцію Міжнародних стандартів оцінки, що набули чинність з 31 січня 2022 року.

Загалом нова редакція зберегла попередню структуру і включає:

1. Засади МСО, куди увійшли загальні принципи оцінки відповідно до цих стандартів, а також вимоги стосовно об'єктивності, розсудливості, компетентності і припустимих відхилень від МСО.

2. Загальні стандарти, що містять вимоги до виконання всіх завдань на оцінку, включаючи визначення умов конкретної оцінки, видів вартості, підходів та методів оцінки, а також складання звітів. Вони призначені для застосування до оцінок всіх типів активів і для будь-якої мети оцінки.

3. Стандарти оцінки активів, що розкривають вимоги та містять інструкції щодо застосування принципів загальних стандартів для певного класу активів. Крім того, ці стандарти надають додаткову інформацію про характеристики кожного класу активів, що впливають на їхню вартість, та визначають загальні способи оцінки цих активів.

Водночас, порівняно з попередньою редакцією були відкориговані окремі формулювання, розширений глосарій, доповнені новими положеннями існуючі стандарти та прийнятий новий стандарт, присвячений оцінці запасів.

Зокрема, у новій редакції Міжнародних стандартів оцінки до **Вступу** були включені:

- Основні принципи розробки стандартів оцінки
- Основні принципи оцінки

В Основних принципах розробки стандартів оцінки розкриті мета та завдання стандартів, порядок їх створення та перегляду, а також випадки можливого відхилення від стандартів.

Основні принципи оцінки стосуються вимог, що висувають Міжнародні стандарти, до оцінювачів та їх діяльності, а саме:

1. *Етика*. Оцінювачі повинні дотримуватися етичних принципів доброчесності, об'єктивності, неупередженості, конфіденційності, компетентності та професіоналізму для сприяння та збереження довіри громадськості.

2. *Компетентність*. На момент представлення оцінки оцінювачі повинні мати технічні навички та знання, необхідні для належного виконання завдання на оцінку.

3. *Відповідність*. Оцінювачі повинні розкрити у звіті інформацію про чинні стандарти оцінки, що використовуються для завдання, і дотримуватись цих стандартів.

4. *Вид вартості*. Оцінювачі повинні обирати вид (або види) вартості, який відповідає завданню, і дотримуватись всіх застосовних вимог. Вид (або види) вартості має бути визначена, або вказана.

5. *Дата, на яку чинна оцінка*. Оцінювачі повинні розкривати або зазначати у звіті дату оцінки, яка є основою їхнього аналізу, суджень або висновків. Оцінювачі також повинні вказувати дату, коли вони розкривають свою оцінку або надають звіт про оцінку.

6. *Припущення та умови*. Оцінювачі повинні розкривати суттєві припущення та умови, що впливають із завдання, які можуть вплинути на результат.

7. *Передбачуване використання*. Оцінювачі повинні розкривати або зазначати у звіті ясний і точний опис передбачуваного використання оцінки.

8. *Передбачувані користувачі*. Оцінювачі повинні розкривати або зазначати у звіті ясний і точний опис користувача (ів), для кого виконувалася оцінка.

9. *Склад робіт.* Задля досягнення достовірної оцінки оцінювачі повинні визначати, виконувати, а також розкривати або вказувати у звіті склад робіт.

10. *Визначення об'єкту оцінки.* Оцінювачі повинні чітко визначати, що саме оцінюється.

11. *Дані.* Оцінювачі повинні використовувати відповідну інформацію та вводити дані ясно та прозоро, таким чином, щоб забезпечити достовірну оцінку.

12. *Методологія оцінки.* Оцінювачі повинні належним чином використовувати відповідну методологію (її) оцінки для виконання достовірної оцінки.

13. *Повідомлення про оцінку.* Оцінювачі повинні ясно повідомляти про аналіз, судження та висновки оцінки передбачуваному користувачеві (ам).

14. *Ведення записів.* Оцінювачі повинні зберігати копію оцінки та запис проведеної оціночної роботи протягом відповідного періоду після завершення виконання завдання.

Глосарій був доповнений термінами з їх визначеннями, що застосовуються в Міжнародних стандартах, зокрема сюди були включені як саме поняття «види вартості», так і його конкретизація (ринкова вартість, інвестиційна вартість, справедлива вартість тощо), поняття «витрати» і «ціна», «оціночний підхід» і «метод оцінки», «ставка дисконтування».

Крім того, внесені зміни до визначень термінів «*оцінка*», «*вартість*» та «*оцінювач*».

«*Оцінка*» – дія або процес формування судження або висновку про вартість активу на основі зазначеного виду вартості на визначену дату у відповідності до МСО.

«*Вартість*» – висновок, отриманий в результаті процесу оцінки, що відповідає МСО. Вартість – це очікуваний розмір найбільш ймовірної грошової винагороди за право в активі, або економічних вигід від володіння правом в активі, на основі зазначеного виду вартості.

«*Оцінювач*» – це фізична особа, група фізичних осіб чи фізична особа у складі організації, незалежно від того, чи є вона найнятою (внутрішньою) або залученою (підрядною / зовнішньою), що володіє необхідною кваліфікацією, вмінням і досвідом для проведення оцінки об'єктивно, неупереджено, етично та компетентно.

Зміни та доповнення до **Зasad МСО** стосувалися питань:

- відповідності Міжнародним стандартам (п. 10.2 та 10.3);
- об'єктів оцінки: активів, зобов'язань, вимог (п. 20.1)
- особи оцінювача та його компетентності (п. 30.1 та 50.1)

Доповнення до **МСО 101 «Склад робіт»** також були пов'язані з прийнятими змінами щодо визначення особи оцінювача та його статусу (п. 10.2). Крім того, в п. 10.1 слова «умови завдання оцінки» замінені на «умови оцінки».

МСО 104 «Види вартості» був доповнений параграфом 220 «Розподіл вартості»:

220.1 Розподіл вартості – це розподілення вартості між окремими одиницями активів або складовими активу.

220.2 При розподілі вартості метод розподілу, як правило, повинен узгоджуватись із загальною передумовою / базою оцінки, і оцінювач повинен:

- а) дотримуватися будь-яких чинних законодавчих або нормативних вимог,
- б) викласти ясний і точний опис мети та передбачуваного використання розподілу,
- с) розглянути факти та обставини, такі як відповідна(і) характеристика(и) одиниці (одиниць), що розподіляються,
- д) прийняти відповідну (-і) методологію (-ї) за цих обставин.

Зміни та доповнення до **МСО 105 «Підходи і методи оцінки»** стосувалися можливості поєднання різних оціночних підходів (п. 10.1). Крім того, в п. 50.13 слова «ціль оцінки» замінені на «ціль».

МСО 200 «Бізнеси та інтереси в бізнесі» доповнено визначення того, що є бізнесом (п. 20.1) та форм, які може набувати бізнес та інтереси в бізнесі (п. 20.4 та 20.5); розглянуто питання оцінки окремих активів – конкретизовано стосовно нематеріальних активів (п. 20.2) та питання виникнення надлишкової вартості – виокремлено в окремих параграфі (п. 20.3). Відповідно відбулася зміна нумерації параграфів щодо рівнів вартості (з п. 20.3 на п. 20.6) та цілей проведення оцінки бізнесу (з п. 20.4 на п. 20.6).

20.1 Визначення того, що є бізнесом, може різнитися залежно від мети оцінки, але, як правило, він передбачає організацію або об'єднану сукупність активів, що задіяні у комерційній, промисловій, сервісній чи інвестиційній діяльності. Як правило, бізнес включає більше одного активу (або один актив, вартість якого залежить від використання додаткових активів), що використовуються разом при здійсненні економічної діяльності, результати якої відрізняються від тих, які б генерувалися окремими активами самостійно.

20.4 Бізнеси можуть набувати різних юридичних форм, таких як корпорації, товариства, спільні підприємства та індивідуальні підприємці. Однак бізнеси можуть набувати інших форм, таких як підрозділ, філія, напрям діяльності, сегмент, одиниця, що генерує грошові кошти, і група активів, які можуть складатися з частин однієї або декількох юридичних осіб.

20.5 Інтереси в бізнесі (наприклад, цінні папери) також можуть набувати різних форм. Для визначення вартості інтересу в бізнесі оцінювачеві слід спочатку визначити вартість всього бізнесу, застосовуючи ці стандарти. У таких випадках інтереси в бізнесі повинні підпадати під сферу дії цього стандарту, але залежно від характеру інтересу можуть бути застосовними і певні інші стандарти.

Головною новелою цієї редакції Міжнародних стандартів стало включення до їх складу нового стандарту – **МСО 230 «Запаси»**, – дія якого поширюється на визначення вартості:

- товарів, що будуть використовуватися в майбутніх виробничих процесах (тобто сировини, деталей, матеріалів);
- товарів, що використовуються у виробничому процесі (тобто незавершеного виробництва, окрім об'єктів нерухомості, незавершених будівництвом);
- товарів, що очікують на продаж (тобто готової продукції).

Оскільки товарні запаси нечасто є предметом транзакцій на проміжному етапі (наприклад, незавершене виробництво) і зазвичай не можуть продаватися третій стороні для здійснення продажів (наприклад, готової продукції, що продається через мережі дистриб'юторів), методи оцінки та міркування щодо запасів часто відрізняються від методів та міркувань, що застосовуються до інших активів.

Водночас оцінка запасів необхідна для цілей фінансової звітності, в тому числі при об'єднанні бізнесу, придбанні активів та продажу, аналізі знецінення; для цілей податкової звітності, при аналізі трансфертних цін, планування податків на майно, а також для цілей адвалерного оподаткування та при судовому розгляді.

Загалом новий стандарт має традиційну для галузевих стандартів структуру, що включає Вступ, Види вартості, Підходи і методи оцінки, Ринковий підхід, Дохідний підхід, Витратний підхід, а також Особливі маркування щодо запасів, Визначення процесів з доданою вартістю та дохідності нематеріальних активів, Відношення до інших придбаних активів, Застарілі запаси активів, Облікова одиниця.

Основними методи, що використовують для визначення вартості запасів відповідно Стандарту є:

метод вартості заміщення (метод «знизу угору») – для оцінки сировини;

метод зіставлення продажів (метод «згори униз») – для оцінки незавершеного виробництва та готової продукції.

Зміни та доповнення до *МСО 400 «Права в нерухомому майні»* були спрямовані на роз'яснення того, що цей стандарт включає:

- оцінку незареєстрованої землі (п. 20.1 та 20.2);
- оцінку сільського господарства та землі (п. 20.6).

20.2 Право в нерухомому майні – це право власності, контролю, використання або заняття землі та будівель. *Право в нерухомому майні включає неформальні права володіння землею громади чи племені та/або колективною землею та неформальними міськими/сільськими поселеннями (чи у випадках перехідних економік), які можуть набувати форму володіння, заняття та прав користування.*

Крім того, була змінена нормативна модальність стосовно визначення обсягу дослідження та характеру і джерела інформації (п. 20.6).

* * *

Підсумовуючи, зазначимо, що вже зараз Радою з Міжнародних стандартів оцінки готуються нові зміни, які як завжди спрямовані на досягнення основної мети Міжнародних стандартів оцінки – підвищення впевненості та довіри користувачів оціночних послуг шляхом запровадження прозорості та послідовної практики оцінки.