

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

ВІСНИК ОЦІНКИ

НАУКОВО-ПРАКТИЧНИЙ ЖУРНАЛ

Заснований у квітні 1996 року

№ 4 (65) жовтень-грудень 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. Э. (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**

Амфітеатров О.Д. ЗВЕРНЕННЯ ГОЛОВИ РАДИ УКРАЇНСЬКОГО ТОВАРИСТВА ОЦІНЮВАЧІВ	4
КЕРІВНИЦТВО ІЗ ЗАСТОСУВАННЯ ЄВРОПЕЙСЬКИХ СТАНДАРТІВ ОЦІНКИ В ОБСТАВИНАХ ВІЙСЬКОВОГО ЧАСУ	6
Коваль О.В. УКРАЇНСЬКЕ ТОВАРИСТВО ОЦІНЮВАЧІВ ЯК НЕВІД'ЄМНА ЧАСТИНА УКРАЇНСЬКОГО ГРОМАДЯНСЬКОГО СУСПІЛЬСТВА	15

МЕТОДИ ТА ПРАКТИКА ОЦІНЮВАННЯ

Поздняков Ю.В., Братішко І.Г. ПОРІВНЯЛЬНИЙ АНАЛІЗ ВИМОГ ЩОДО ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ КОМПЕНСАЦІЇ ЗБИТКІВ У НОРМАТИВНІЙ БАЗІ НЕЗАЛЕЖНОЇ ЕКСПЕРТНОЇ ОЦІНКИ УКРАЇНИ ТА ПОЛЬЩІ	21
Барановський С.І. ПУБЛІЧНІ ЗАКУПІВЛІ В ОЦІНОЧНІЙ ДІЯЛЬНОСТІ: МОЖЛИВОСТІ, ПРАКТИКА, РОЗВИТОК	33
Гохберг І.І. ДОСВІД РЕЦЕНЗУВАННЯ ЗВІТІВ. РЕКОМЕНДАЦІЇ ДЛЯ РЕЦЕНЗЕНТІВ ТА ОЦІНЮВАЧІВ	40
Деревенко Л.Є. ВИКОРИСТАННЯ БПЛА ПРИ ОГЛЯДІ МАЙНА ЯК ДОДАТКОВОГО ДЖЕРЕЛА ІНФОРМАЦІЇ, ЯКЕ МОЖЕ ВПЛИНУТИ НА ВАРТІСТЬ МАЙНА	46

ОГЛЯД ПОДІЙ

Шалаєв В.М. ПІДРУЧНИК «ОЦІНКА НЕРУХОМОГО МАЙНА»	51
--	----

ЗВЕРНЕННЯ ГОЛОВИ РАДИ УКРАЇНСЬКОГО ТОВАРИСТВА ОЦІНЮВАЧІВ

Шановні колеги – члени Українського товариства оцінювачів та представники оціночної спільноти України!

Хочу висловити всім вам повагу за стійкість та мужність у 2022 році, саме за те, що попри війни з росією, яка триває, ми – українці не зламні за духом та все робимо для нашої Перемоги.

Багато з наших колег зараз воюють на фронті та захищають майбутнє наших дітей та нашої країни, за що їм низький уклін та велика шана!

Багато з наших колег взагалі втратили роботу, свої домівки та все, що було нажито в мирному часі, і вимушені були покинути їх і переїхати за кордон або на територію країни, де не точаться бойові дії.

Багато з нас, на скільки хватає сил та грошей, займаються волонтерством як для

цивільних громадян, так і для наших військових, за що їм велика подяка!

І саме в цей складний час, Українське товариство оцінювачів як член Європейської групи асоціацій оцінювачів TEGOVA разом з іншим членом TEGOVA – Асоціацією спеціалістів банківської оцінки України (далі – українськи члени TEGOVA) та Фондом державного майна України, здійснили декілька потужних кроків в сфері оцінки щодо імплементації норм законодавства ЄС до національного, ще до моменту вступу України до Європейського Союзу, а саме:

- 5 жовтня 2022 року провели Круглий стіл «Україна як кандидат в члени ЄС – вплив на ринок нерухомості та оціночну діяльність» за присутності Голови Європейської групи асоціацій оцінювачів TEGOVA пана Кшиштофа Гжесіка;

- підготували за ініціативою Українського товариства оцінювачів та підписали при сприянні українських членів TEGOVA Меморандум про взаєморозуміння і співпрацю між Фондом державного майна України та Європейською групою асоціацій оцінювачів TEGOVA щодо впровадження в оціночну діяльність України кращої європейської практики, професійних норм і міжнародно визнаних стандартів оцінки, рекомендованих Регламентами і Директивами Європейського Союзу та документами Європейського Центрального Банку;

- українські члени TEGOVA разом з керівництвом TEGOVA посприяли приїзду заступниці Фонду державного майна України пані Юлії Белової на Генеральну асамблею TEGOVA до Афін з потужним виступом про розроблену за участю Українського товариства оцінювачів *Методики визначення шкоди та обсягу збитків, завданих підприємствам, установам та організаціям усіх форм власності внаслідок знищення та пошкодження їх майна у зв'язку із збройною агресією російської федерації, а також упущеної вигоди від неможливості чи перешкод у провадженні господарської діяльності, затвердженої спільним наказом Міністерства економіки України та ФДМУ за № 3904/1223 від 18.10.2022 року;*

- наприкінці жовтня згідно з пунктом 3 абз. 5 Меморандуму... створили робочу групу TEGOVA та почали розробку документу європейського рівня стосовно оцінки збитків та втрат, спричинених збройними конфліктами з метою, зокрема, надання впевненості та розуміння логіки оцінки збитків Європейському Союзу, інвесторам, фондам, міжнародним агенціям і державним установам, які інвестуватимуть та фінансуватимуть програми допомоги для України;

- 20 грудня 2022 року завершили розробку важливого документу, виданого Радою з Європейських стандартів оцінки «Керівництво із застосування Європейських стандартів оцінки в обставинах військового часу» і який буде включено до наступного видання Європейських стандартів оцінки як технічний документ.

Цей документ є дуже важливий як для України, так і для міжнародного товариства, оскільки стосується не тільки війни в Україні, а й взагалі оцінці збитків, завданих в будь-якому військовому конфлікті окремим особам, територіальним громадам та державі в цілому, та оцінці потреб у витратах на післявоєнну відбудову.

Прошу вас, шановні колеги, уважно ознайомитись та мати на увазі, що ми повинні бути компетентними та впевненими в своїх знаннях, коли будемо виконувати оціночні завдання щодо визначення розмірів реальних збитків, упущеної вигоди та обсягів потреб у відновленні втраченого, знищеного та пошкодженого майна, в тому числі коли відбудова буде здійснюватись за наші ж бюджетні кошти та кошти інвесторів, благодійних фондів, міжнародних агенцій, які інвестуватимуть та фінансуватимуть програми допомоги для України.

Хочу висловити, щиро подяку наших колегам – Івановій Ірині Борисівні, Драпіковському Олександрові Івановичу, Чиркіну Андрію Миколайовичу, Назировій Вікторії Петрівні, Щербаню Сергію Івановичу та Кравцю Андрію Володимировичу, – за їх плідну працю в робочій групі з написання «Методики визначення шкоди та обсягу збитків, завданих підприємствам, установам та організаціям усіх форм власності внаслідок знищення та пошкодження їх майна у зв'язку із збройною агресією Російської Федерації, а також упущеної вигоди від неможливості чи перешкод у провадженні господарської діяльності» та особисто Івановій Ірині Борисівні і Драпіковському Олександрові Івановичу, які приймали участь в підготовці «Керівництва із застосуванні Європейських стандартів оцінки в обставинах військового часу».

З повагою,
Голова Ради УТО
Амфітеатров Олексій



КЕРІВНИЦТВО ІЗ ЗАСТОСУВАННЯ ЄВРОПЕЙСЬКИХ СТАНДАРТІВ ОЦІНКИ В ОБСТАВИНАХ ВІЙСЬКОВОГО ЧАСУ

Рада з Європейських стандартів оцінки – 20 грудня 2022 р

ЗМІСТ

1. Вступ
2. Застосування ЄСО до збитку від війни
3. Оцінювач
4. Процес оцінки
5. Звіт про оцінку
6. Поза межами оцінки – додаткові позиції позову
7. Вартість післявоєнної відбудови

Ілюстрація – майно, що перебуває під окупацією на момент проведення оцінки

Додаток I – Деякі потенційні питання, що потребують оцінки

Додаток II – Про ТЕГОВА

1. Вступ

1.1 Європейська група асоціацій оцінювачів (TEGOVA) та Рада з Європейських стандартів оцінки (EVSU) спільно з українськими асоціаціями-членами та Фондом державного майна України (ФДМУ) розглядають два важливі завдання. Вони є вказівками щодо застосування Європейських стандартів оцінки до:

- оцінки шкоди, завданої війною окремим об'єктам нерухомості та підприємствам в Україні, яку здійснюють оцінювачі для клієнтів
- оцінка витрат на післявоєнну відбудову.

Тут припускається, що ці дві оцінки часто можна проводити найбільш ефективно одночасно.

1.2 Європейські стандарти оцінки (ЄСО) забезпечують структуру стандартів для оцінки майна, підприємств та обладнання і устаткування. Ці стандарти розглядають види вартості, кваліфікацію оцінювача, процес оцінювання та звіт про оцінку. ЄСО готувалися та оновлювалися ТЕГОВА протягом понад 40 років, останній раз у 2020–2022 роках. У цьому процесі ЄСО розглядали зростаючий діапазон активів і проблем, а також більше контекстів, ніж звичайно, включаючи глобальну фінансову кризу та наступні зміни ринків. Виклики виникають у багатьох ситуаціях (ЄСО 4 п. 5.7), і вторгнення Росії в Україну з усіма пов'язаними з цим наслідками війни тепер потребує окремого розгляду.

2. Застосування ЄСО до оцінки збитків від війни

2.1 Обставини війни не виключають Європейських стандартів оцінки, а створюють особливі та складні обставини. ЄСО не розроблялися для воєнної ситуації. Однак важливо розуміти, як вони забезпечують підтримку професійної оцінки в таких екстремальних обставинах, які можуть варіюватися від майна, яке все ще перебуває під ворожою окупацією, до знищеного

та пошкодженого майна, включаючи розграбоване майно. У цьому Керівництві наведено початковий розгляд питань.

2.2 За обставин збройного конфлікту, окупації, воєнних збитків та їх наслідків оцінювач, який оцінює втрати для бізнесу, дуже часто може виявити, що доступна інформація є обмеженою та неповною, не тієї якості, яку зазвичай можна знайти для тих самих активів у звичайній ситуації мирного часу. Може виявитися необхідним більше покладатися на докази, які зазвичай мають меншу вагу в ієрархії доказів, але можуть бути кращої якості, ніж доступні для прямих доказів, яким зазвичай надають перевагу. Це крайній випадок проблеми, з якою можна зіткнутися при оцінці активів, які нечасто зустрічаються або мають дуже обмежені ринки.

2.3 ЕСО 1 п. 4.9.3 стверджує, що:

«Оцінювач повинен проводити огляди та дослідження в обсязі, необхідному для проведення професійної оцінки відповідно до поставленої мети»

та продовжує обговорювати в загальних рисах ситуацію, коли доступна інформація неповна або обмежена, як це часто буває в контексті війни. Проте завдання оцінювача за будь-яких обставин полягає у формуванні незалежного, об'єктивного та професійного судження про вартість шляхом:

- збирання наявних доказів
- застосування професійних навичок і досвіду до наявних доказів
- прийняття обґрунтованих припущень, які є необхідними або потрібними

а потім зазначаючи у звіті обмеження достовірності, що мають бути додані до оцінки. У такому надзвичайно складному становищі оцінювач повинен мати можливість сформулювати висновок про вартість, а потім підписати звіт з цим висновком.

2.4 Зважаючи на різні варіанти використання звіту та можливість виклику оцінювача як свідка-експерта під час розгляду оцінки, трибуналу чи суду, звіт повинен чітко пояснювати позицію з відповідними доказами, щоб третя сторона могла зрозуміти з нього:

- що було об'єктом оцінки, з детальною інформацією про майно та пошкодження чи інші втрати;
- як виникли втрати від війни;
- як формувався висновок про вартість.

2.5. Мають бути враховані принципи, викладені у Спільній декларації про посткризову оцінку та планування відновлення, узгоджену Європейською Комісією, Групою ООН з розвитку та Світовим банком 25 вересня 2008 року.

2.6 Оцінювач не визначає будь-яку компенсацію чи виплату, але надає професійне та об'єктивне судження, на якому може ґрунтуватися вимога про компенсацію чи виплату. Оцінка може бути ретельно перевірена або оскаржена в рамках процесу визначення вимоги судом, трибуналом, комісією чи іншим органом. Оцінювачу може знадобитися пояснити експертний висновок в цьому процесі, можливо, під тиском протилежної сторони.

3. Оцінювач

3.1 Оцінювач повинен мати відповідні навички, компетентність, досвід і об'єктивність (ЕСО 3 п.1) і бути кваліфікованим (ЕСО 3 п.2) відповідно до Європейського кодексу поведінки оцінювачів (ЕСО 3 п.3.1).

3.2 Навіть більше, ніж зазвичай, очікування об'єктивності має вирішальне значення для оцінки шкоди, того, як вона виникла та наскільки вона правильно оцінена. Дуже вимогливий контекст війни та природні бажання клієнтів, ймовірно, впливатимуть на об'єктивність, проте саме об'єктивність є важливою для підготовки позовів, які будуть підтримані під час розгляду або оскарження

3.3 Така перспектива оскарження посилює необхідність знати про будь-які конфлікти інтересів і розкривати їх (ЄСО 3 п.5.2).

3.4 Слід взяти до уваги, що багато оцінювачів протягом деякого часу проходили військову службу, а не працювали оцінювачами, і коли вони знову будуть залучені до оцінки, їм потрібно буде ознайомитися з новими обставинами.

3.5 Чіткі умови залучення оцінювача клієнтом вимагаються ЄСО (ЄСО 4 п.3) і повинні бути зафіксовані у завданні на проведення оцінки. Якщо власник майна помер, недієздатний, відсутній або знаходиться за кордоном, або клієнт претендує на спадщину, оцінювач повинен встановити, що завдання надійшло від особи, здатної діяти від імені власника, і наскільки ця особа може надати необхідні документи. Зрозуміло, що обґрунтоване право власності на майно має бути прийнято оцінювачем

3.6 Завдання також можуть надходити від державних або місцевих органів влади, якщо вони мають повноваження вимагати проведення оцінки. Будь-яка комісія чи інший орган, створений для визначення компенсації, може доручити оцінювачу допомогти в їх роботі.

4. Процес оцінки

4.1 Вимоги ЄСО 4 п.6 «Підтримка оцінки» залишаються незмінними, але потребують прагматичного тлумачення відповідно до обставин майна, що розглядається.

4.2 **Визначення майна та/або активів, які підлягають оцінці.** Визначення майна необхідно для проведення оцінки. Тоді природа об'єкта оцінки може керувати підходом до його оцінки; наприклад, чи це бізнес, який діяв безперервно, чи базова нерухомість з іншими активами чи без них.

4.3 Майно могло бути втрачене (наприклад, через вивезення, перебування під російською окупацією або пограбування рухомого майна), знищене або пошкоджене. Можливі і супутні збитки, наприклад втрачена вигода. Типи можливих претензій проілюстровано в Додатку, написаному на підставі досвіду позовів після вторгнення та окупації, поданих до Компенсаційної комісії ООН для Кувейту. Для цілей українського законодавства постанова Кабінету Міністрів України від 26 березня 2022 року № 380 визначає види вхідної інформації, необхідної для кожної з цих категорій втраченого, знищеного та пошкодженого майна.

4.4 **Огляд.** По можливості слід відвідати майно для перевірки. Навіть якщо майно було сильно пошкоджено, це допоможе сформулювати обґрунтоване уявлення про майно, задіяне в його контексті, а також про відповідність наявних доказів і матеріалів, які потім можуть бути розглянуті.

4.5 Існуватимуть обставини, за яких це неможливо – наприклад, коли майно все ще знаходиться під окупацією – або нерозумно проводити огляд на місці, можливо, через боєприпаси, що не вибухнули. Якщо недоцільно входити в одну чи декілька будівель, можна провести зовнішній огляд.

4.6 У будь-якому випадку, особливо для дуже великих або складних об'єктів, таких як ферми чи фабричні комплекси, повітряна інспекція може допомогти або бути заміною, наприклад, за допомогою:

- дронів як частини перевірки, здатних побувати там, де фізично неможливо або надто небезпечно побувати;

- супутникових знімків відповідної роздільної здатності.

Відеозаписи або фотознімки з цього місця повинні бути надійно датовані.

4.7 Докази про майно, яке підлягає оцінці. Необхідно зібрати всі наявні докази, включаючи документацію та фотографії, щоб скласти уявлення про:

- нерухоме майно, яким воно було;
- втрати або пошкодження, яких воно зазнало;
- як це безпосередньо спричинено війною.

Це також може стосуватися машин, обладнання, запасів та інших товарів, які могли бути втрачені або пошкоджені.

4.8 Особливу увагу слід приділяти сучасним доказам і тому, що може бути доступним як об'єктивні документи або свідчення від незалежних третіх сторін, а не виключно непідтвердженими свідченнями клієнта.

4.9 Щодо збитків підприємства, довоєнні та післявоєнні фінансові звіти підприємства з інвентаризацією та відповідними документами сприятимуть будь-яким претензіям, заснованим на втраті запасів або прибутку.

4.10 Докази відповідного ринку та витрат. Оцінювач матиме або збиратиме докази відповідних порівнянних показників і, якщо необхідно, витрат для підтримки оцінки після відповідних коригувань.

4.11 У цьому контексті докази мають бути релевантними залежно від ситуації на:

- 23 лютого 2022 року
- 20 лютого 2014 року

як дня, що безпосередньо передував початку війни на відповідній території, навіть якщо згодом значення могли змінитися

4.12 Методології. Обставини такої війни можуть означати, що докази для оцінки більш недосконалі, ніж зазвичай, з можливістю лише обмежених порівнянь. З огляду на проблеми, які це створює для оцінювачів, характер наявних доказів може визначати вибір методології, іноді, можливо, спонукаючи до використання альтернативного методу, який зазвичай може бути менш популярним, але для якого є кращі докази. Це надає більше уваги перехресній перевірці результатів, отриманих різними методами, і застосуванню остаточної перевірки на те, чи знайдене значення є реалістичним.

4.13 Частина II ЄСО 2020 розглядає методології оцінки з традиційними підходами до застосування ринкової вартості та коригування порівнянних доказів з інших операцій, будь то капітальна вартість (порівняння) або дохідність (дохідний підхід). Ця частина ЄСО також розглядає роботу на основі витрат з проблемами, які також викликає цей підхід. Ці три підходи, а також методи та моделі описані в ЄСО. У застосуванні кожного з них до різних обставин і об'єктів майна, які зустрічаються в Україні, існують труднощі. Зважаючи на те, що оцінювач повинен сформулювати професійне та об'єктивне судження про вартість, яку, можливо, доведеться відстоювати не лише в українському суді, а й у міжнародному, цей документ пропонує огляд потенційних переваг та недоліків кожного підходу:

4.14 Порівняльний підхід. Якщо припустити, що оцінки мають виконуватися станом на 23 лютого 2022 року (у деяких випадках – на 20 лютого 2014 року), тобто за день до російського вторгнення, багато чого залежатиме від обсягу та якості бази даних про угоди, які зберігаються або є доступними для оцінювача та, наскільки це доцільно та доступно для оцінювачів, ФДМУ. Параграф 6.2 Частини II ЄСО 2020 «Методологія оцінки» передбачає, що може знадобитися взяти до уваги інші докази. Якщо такі оцінки були отримані за допомогою автоматизованих моделей оцінки (AVM) на основі знань про ціни пропозицій або вторинних доказів звітів про оцінку, слід бути обережним, щоб зрозуміти, наскільки далекі наведені цифри від реальних доказів фактичної поведінки ринку під час здійснення коригування для досягнення ринкової вартості. Подібна обережність буде потрібна, якщо

виявиться, що зафіксовані суми угод можуть бути неточними. Завдання полягає в тому, щоб знайти найкращі докази професійного судження про вартість на основі визначення ринкової вартості.

4.15 Поряд із такими доказами більш прямих порівнянних даних, оцінювач може розглянути загальні дані про динаміку ринка, включаючи індекси, а потім інші джерела інформації, які на цей момент можуть розглядатися як доречні та відповідні. Ступінь використання кожної з цих категорій і оцінка їхньої надійності повинні бути розкриті у звіті. Слід пам'ятати, що оцінка може бути оскаржена в суді.

4.16 Також може бути так, що в районах тривалого конфлікту до вторгнення 2022 року таких доказів може бути мало. Ці та подібні моменти будуть розглядатися у відповідних ситуаціях.

4.17 **Дохідний підхід.** За звичайних обставин дохідний підхід був би типовий метод оцінки майна, яке зазвичай утримується для отримання доходу, та майна з комерційним потенціалом, а також бізнесу. Необхідно розробити рекомендації, які допоможуть оцінювачу будувати грошові потоки на дату оцінки, дивлячись у майбутнє, не враховуючи російського вторгнення. Знову ж таки, якість оцінки залежатиме від ринкових звітів та аналізу безпосередньо перед вторгненням.

4.18 **Витратний підхід.** Зазвичай це крайній засіб, який використовується за відсутності будь-яких відповідних ринкових доказів. Витрати і вартість – різні поняття.

4.19 Проте у контексті багатьох різновидів військової шкоди та мети відшкодування збитків, вартість відновлення пошкодженого майна часто може бути практичною відповіддю, щоб поставити постраждалу сторону в таке ж становище, як воно було до пошкодження. Хоча така вартість може перевищувати ринкову вартість, ринкова вартість може не забезпечити відшкодування. Це може бути там, де немає доступних для порівняння об'єктів заміщення, чи то через відсутність придатних до використання об'єктів, чи то через відсутність ринку. Такі втрати також можуть включати роботу з розмінування, усунення забруднення та відображення залишкових ризиків.

4.20 У контексті позовів щодо відшкодування збитків зазвичай використовують метод залишкової вартості заміщення, розглянутий в ЄСО 2020 у Розділі 8 Частини II «Методологія оцінки» таким чином враховуючи фактичний вік, стан і строк економічного життя, що залишився, а також будь-які інші відповідні фактори.

4.21 **Компенсація за те, що було втрачено.** Особливо там, де використовується підхід, що ґрунтується на витратах, слід відобразити майно таким, яким воно було, щоб оцінка була компенсацією за збитки, а не передумовою для покращення майна понад те, що було б відповідним сучасним правовим стандартам або те, що було б ефективним на ринку для зменшення збитків. У зв'язку з необхідністю визнавати знецінення деякі об'єкти нерухомості чи активи вже могли бути знецінені більшою чи меншою мірою або бути менш корисними, ніж були колись, навіть застарілими для свого призначення.

4.22 **Резюме.** Це Керівництво та вказівки, які можуть бути розроблені на його основі, пропонуються для підтримки оцінювача у вирішенні проблем, що постануть у конкретних випадках. Більш детальні українські інструкції, складені з урахуванням українського законодавства, практики та умов, можуть значно допомогти. Однак із завданням оцінювача сформулювати професійне і об'єктивне судження про вартість, існуватиме ризик зробити це Керівництво надто директивним, аж до того, що воно вимагатиме відповіді, яка не підходить для окремої нерухомості чи бізнесу. Керівництво було б корисним, якщо визнати, що воно має розвиватися в міру накопичення практичного досвіду оцінки збитків від війни. Хоча українські суди можуть приділяти особливу увагу інструкціям, розробленим в

Україні, і розуміти їх контекст, коли справа потрапляє до міжнародного суду, така оцінка, заснована на українських інструкціях, може бути ретельно перевірена. Оцінювач, який піддається перехресному допиту протилежною стороною, повинен бути в змозі показати, що оцінка була професійною та об'єктивною і не була штучно спотворена інструкціями.

5. Звіт про оцінку

5.1 Звіт про оцінку (як визначено в ЄСО 5 п.3 і більш загально описано в ЄСО 5 п.4) має чітко викладати питання, зокрема:

- опис майна таким, яким воно було
 - реєстрацію втрати або пошкодження
 - констатацію зв'язку втрат (пошкоджень) з війною
 - зазначення вартості
 - пояснення про спосіб визначення цієї вартості, про використані дані та джерела цих даних, про результати аналізу надійності та достатності цих даних та про будь-які припущення або спеціальні припущення, які були зроблені
 - надання будь-яких необхідних пояснень невизначеності щодо цієї вартості загалом, так і щодо будь-якого окремого елемента позову
- у кожному випадку з посиланням на відповідні докази.

5.2 Знову ж таки, п. 1.5 ЄСО 4 наголошує на важливості об'єктивності у звіті.

5.3 ЄСО 5 (п. 4.2.7) визнає, що на нерухомість може вплинути незвичайна невизначеність. Пояснення невизначеності, яке, швидше за все, буде якісним із причинами, а не кількісним, може допомогти будь-кому, хто аналізує оцінку, щоб зрозуміти, чи:

- вплив невизначеності є суттєвим у світлі повідомленого збитку
- судження є обґрунтованим за цих обставин.

6. Поза межами оцінки – додаткові позиції позову

6.1 Оцінка буде визначати втрачену вартість. Факт шкоди, заподіяної позивачу, тягне за собою додаткові витрати, а саме витрати на підготовку та подання позову. Загально визнано, що розумні витрати на правомірний захист власником майна права власності від передбачених законом дій покриваються органом, який їх накладає. Це має бути частиною позову позивача, що виникає внаслідок військової агресії.

6.2 **Відсотки.** Оцінка збитків, завданих війною, дасть збитки, заподіяні на дату вторгнення. Навіть якби відшкодування відбулося зараз, минуло б вісім місяців; вісім з половиною місяців для більш раних випадків. Можуть пройти ще роки, перш ніж позови будуть врегульовані, а нерухомість і підприємства будуть відновлені. Тому важливо, щоб відсотки нараховувалися додатково на остаточно присуджену суму.

6.3 Незалежно від того, яка дата використовується, відсотки повинні накопичуватися на основі складних ставок, які відображають обставини. Аби проілюструвати тезу та вибір ставки за обставин десятиліття тому, Міжнародний суд визначив у Діалло (Республіка Гвінея проти Демократичної Республіки Конго) 19 червня 2012 року, що:

«Однак, враховуючи, що присудження відсотків після винесення рішення відповідає практиці інших міжнародних судів і трибуналів, Суд вирішує, що у разі затримки платежу відсотки після винесення рішення на основну суму, що підлягає сплаті, нараховуватимуться з 1 вересня 2012 року. за річною ставкою 6 відсотків. Цю ставку було встановлено з урахуванням переважаючих процентних ставок на міжнародному ринку та важливості швидкого виконання вимог. Суд нагадує, що сума, присуджена Гвінеї в рамках здійснення дипломатичного захисту пана Діалло, призначена для відшкодування шкоди, завданої останньому».

6.4 Хоча це визначення відповідало поширеній практиці з нарахування відсотків лише з дати визначення, було б справедливніше застосовувати його до остаточно визначеної суми, але починаючи з початкової дати оцінки як дати збитку.

7. Вартість післявоєнної відбудови

7.1 Це друге питання, яке розглядається, є зовсім іншим питанням, оскільки воно дуже чітко є оцінкою витрат на відбудову заново. Це не завдання оцінки компенсації, відшкодування чи реституції. Досягнення кращих об'єктів нерухомості може бути саме тим, що мається на увазі. Політика українського уряду полягає в тому, щоб «будувати краще», і посиляється на стандарти, очікувані ЄС, включаючи перспективну переглянута Директиву про енергетичну ефективність будівель, її мінімальні стандарти енергетичної ефективності та її сертифікат енергетичної ефективності. Предмет цієї оцінки взагалі не ринкова вартість, а всі, крім однієї позиції, витрати, визначені відповідно до проектною документацією, включаючи витрати на будівництво з комісіями та обов'язковими платежами, а також будь-які витрати на придбання землі та фінансування, які можуть бути необхідними. З точки зору ЄСО, це найбільше схоже на ЄПО 3 «Оцінка для цілей страхування» (зокрема, у пп. 3.4, 4.4 та 4.5), за винятком того, що відповідальність у результаті збройної агресії має позадоговірний характер.

7.2 Якщо інше не зазначено, будь-які витрати на необхідне знесення, видалення вибухівки, дезактивацію, рекультивацию та управління залишковими ризиками будуть частиною цієї оцінки.

7.3 Зазвичай було б доцільно порівняти отриману оцінку з ринковою вартістю реконструйованого майна, щоб уникнути надмірних витрат чи вказати, що існує альтернативний, дешевший спосіб вирішення проблеми. Відповідно до потреб бізнесу це може бути інше, прийнятне або більш корисне, місце, але яке відповідає необхідним покращеним стандартам.

7.4 Ця оцінка може відповідати лише даті, коли вона була зроблена, навіть якщо фактична робота відбуватиметься на невідому післявоєнну дату. Це свідчить про те, що там, де потрібна така оцінка, насправді було б практичніше, щоб її виконували разом із оцінкою збитків, ефективно використовуючи інспекцію та оцінку, можливо, навіть як дві окремі частини одного звіту. Визнаючи, що з причин, наведених нижче, така оцінка, швидше за все, виявиться заниженою, за цих обставин вона все ще буде найнадійнішою основою для раннього представлення та подальшого перегляду, будь то шляхом індексації чи іншими засобами. Відтермінування цієї роботи на потім зменшить її корисність.

7.5 Хоча визначення витрат може здатися більш простим, тут виникають наступні проблеми:

- досвід післявоєнної реконструкції в інших місцях свідчить про те, що буде період, навіть роки, ніж вона розпочнеться і, природно, потрібен час, що триватиме багато років, ніж вона завершиться, а отже, витрати та вартості можуть змінитися
- різниця між тим, яка робота потрібна для негайного відновлення, а яка для довгострокової реконструкції
- частково пошкоджене майно, для якого слід дотримуватися принципів «капітального ремонту» (див. ЄПО 3 п. 4.6)
- післявоєнна економіка та моделі розвитку можуть сильно відрізнятись від довоєнних, оскільки деякі райони стають набагато менш важливими для економічної діяльності, а нові – більш важливими; тепер люди житимуть у різних місцях і займатимуться новими видами діяльності

- визначення стандарту, який передбачається для реконструкції; на прикладі енергоефективності будівель: чи є стандарт стандартом довоєнного періоду, діапазон сертифікату енергоефективності D, який зараз очікується ЄС як мінімум для існуючих будівель до 2033 року, чи стандартом чистого нуля, діапазон сертифікату енергоефективності A?

- вимоги до підрядників, обладнання, матеріалів та всього іншого, що буде висуватись реконструкцією такого масштабу, ймовірно, призведуть до значного збільшення витрат, як при початковій оцінці, так і в ході роботи

- початкові роботи з рекультивациі, дезактивації, очищення від вибухівки та демонтажу, ймовірно, самі по собі матимуть особливу та значну вартість, але є чинником, що впливатимуть на часові рамки пізніших робіт з реконструкції.

7.6 Питання полягає в проектній документації, відповідно до якої має бути виконана реконструкція. Крім цього, постає питання про те, як це контролювати, щоб це було зроблено не тільки належним чином, а й економно та ефективно. Для цього будуть потрібні витрати на планування та нагляд.

Ілюстрація

Майно, що перебуває під окупацією на момент проведення оцінки

Станом на дату оцінки збитку та видання звіту про оцінку оцінювач не міг здійснити фізичний огляд майна та активів у місці, показаному на доданій карті та описаному вище.

Їхнє розташування – на території, окупованій на ці дати російською федерацією внаслідок її збройної агресії проти України, яка почалася 24 лютого 2022 року, згідно з Указом Президента України від 24 лютого 2022 року № 64/2022 «Про введення воєнного стану в Україні».

Позивач втратив фізичний контроль над своїм майном та активами в цьому місці, припинивши діяльність.

Примітка. Супутникові знімки можуть бути доступні, особливо для демонстрації пошкоджень та їх масштабів.

Датою визначення суми збитків є 23 лютого 2022 року як день до початку збройної агресії. Це також був останній день контролю компанії за активами, а отже, остання можливість для працівників компанії надати інформацію про технічний стан і характеристики майна та активів, які там знаходяться.

Компанією надано наступну документальну інформацію та підтвердження технічного стану та технічних характеристик майна та активів:

[СПИСОК, ЩО НАДАВ КЛІЄНТ]

Станом на дату оцінки оцінювач не може здійснити фізичну перевірку інформації, наданої позивачем, але оскільки вона виглядає внутрішньо послідовною, це вважається розумною основою для цієї оцінки. Однак оцінювач, не маючи можливості перевірити надану інформацію, не бере на себе відповідальність за її надійність, а відповідальність, яка лежить на позивачі.

Примітка. В облікових записах, інших матеріалах та в Інтернеті може міститися інша інформація, якій може бути надано відповідну вагу.

Ця оцінка виконана на основі того, що позивач втратив контроль над майном і активами в районі військової окупації та тривалих бойових дій. Тому передбачається їхнє фізичне знищення із втратою бізнесу, яким вони керували. Ця оцінка має бути переглянута та за необхідності буде переглянута, якщо позивач відновить володіння майном та активами, коли їх стан і корисність можуть бути переоцінені.

Додаток I

ДЕЯКІ ПОТЕНЦІЙНІ ПИТАННЯ, ЩО ПОТРЕБУЮТЬ ОЦІНКИ

Примітки. Це неповний перелік складено на основі досвіду позовів про компенсацію від бізнесу за схемою ООН після вторгнення Іраку та окупації Кувейту.

Хоча позов може включати витрати на його підготовку, включаючи вартість оцінки, ці витрати не є частиною оцінки, а також не є будь-якими відсотками, які можуть бути заявлені.

Нерухомість – будь то знищення, пошкодження або втрата корисності, враховуючи його попередній вік і стан та інші фактори.

Різні види майна можуть викликати певні питання.

Матеріальні речі, включаючи: рухомі речі; акції та товарно-матеріальні запаси; устаткування та обладнання; транспортні засоби; готівку.

Усі вимагають доказів їх існування, права власності позивача, характеру їх пошкодження чи втрати.

Упущена вигода – зазвичай оцінюється на підставі рахунків до та після війни з метою її використання за відповідний період та за відповідними ставками з урахуванням бізнес-діяльності позивача.

Питання стосовно анульованих акредитивів розглядалися у складі упущеної вигоди.

Групі довелося розглянути деякі ситуації, коли підприємство-позивач, наприклад автосалон, зі збитками від вторгнення та окупації потім мало виняткові післявоєнні прибутки, наприклад, від різкого збільшення продажів автомобілів тим, хто втратив автомобілі під час війни.

Безнадійні борги – для боргів, які підлягали стягненню безпосередньо перед вторгненням і стали безнадійними через це.

Витрати на відновлення бізнесу – у деяких випадках це може бути не позов про втрату прибутку, а питання доказів.

Бізнес-контракти, зірвані через війну та вторгнення – контракт міг бути невиконаним, розірваним або скасованим за обставин, із втраченим прибутком (на період, який буде визначено) та потенційними витратами.

Додаток II

ПРО ТЕГОВА

Європейська група асоціацій оцінювачів (TEGOVA) об'єднує 70 національних асоціацій оцінювачів з 38 країн, які представляють 70000 кваліфікованих оцінювачів. Її Європейські стандарти оцінки (EVS) розглядаються як надійні стандарти для оцінки житлової нерухомості для цілей іпотечного кредитування в Директиві 2014/17/ЄС (Директива про іпотечний кредит), і Європейський центральний банк надав їм пріоритет над усіма іншими стандартами у наступних виданнях Посібника з перевірки якості активів для оновлення заставної вартості нерухомого майна банків.

Перше видання Європейських стандартів оцінки бізнесу було опубліковано у 2020 році, а перше видання Європейських стандартів оцінки устаткування, машин і обладнання – у 2022 році.

TEGOVA надає статуси Визнаного Європейського Оцінювача (REV), Оцінювача житлової нерухомості TEGOVA (TRV), Визнаного Європейського Оцінювача Бізнесу (REV-BV) і Визнаного Європейського Оцінювача Устаткування, Машин і Обладнання (REV-PMЕ), сприяючи незмінному високому рівню європейського стандарту практики, визнаного фахівцями, інвесторами та європейськими і національними державними органами.

УКРАЇНСЬКЕ ТОВАРИСТВО ОЦІНЮВАЧІВ ЯК НЕВІД'ЄМНА ЧАСТИНА УКРАЇНСЬКОГО ГРОМАДЯНСЬКОГО СУСПІЛЬСТВА

О. В.Коваль,

*Заслужений оцінювач Українського товариства оцінювачів,
Голова Ради Українського товариства оцінювачів 1994 -2006 рр.*



Передумовою створення української експертної оцінки вартості майна та майнових прав стало те, що молода незалежна Україна визначилася із шляхом подальшого розвитку своєї суспільно-політичної і економічної моделі. Народ вирішив, що в Україні створюється незалежна держава, представники народу вирішили, що економіка країни будуватиметься на ринкових засадах. Звісно ж, єдиним варіантом роздержавлення є приватизація державних підприємств, в першу чергу – малих та середніх, а в подальшому й великих.

Приватизація на той час не була чимось ексклюзивним і в багатьох країнах світу вона проводилась різними шляхами, в залежності від ступеню розвитку ринкових відносин і суспільно-політичного стану.

Особливість приватизації в Україні полягала у тому, що державна власність декларувалася як така, що належить кожному громадянину України у рівній частці, у тому числі – підприємства усіх галузей народного господарства, земля, надра, водні ресурси, інфраструктурні та енергетичні об'єкти, а також те, що громадяни країни, як правило, не мали статків, крім побутового та нерухомого майна, такого як кооперативні квартири, легкові автомобілі й гаражі, а також, майна, що теоретично належало членам колгоспів, споживчої кооперації та садових кооперативів та нещодавно створених, під час так званої «перебудови», виробничих кооперативів. Тобто, за великим рахунком, фінансових ресурсів для придбання державного майна у громадян не було.

Разом із тим, була вимога до справедливого розподілу усього того, що належало державі, вимога врахування пріоритетності права на власність підприємств членів трудових колективів цих підприємств, у тому числі сільськогосподарських, вимога ефективності – тобто забезпечення у подальшому залучення нових виробничих технологій, розвитку сфери послуг, відродження вже на той час ледь жевріючої науково-технічної галузі, а крім цього – забезпечення виконання функцій держави та широких соціалістичних здобутків у царині безкоштовної освіти, безкоштовної охорони здоров'я, пенсійного та соціального забезпечення. Як бачимо, час поставив перед країною безліч задач, які складали різноспрямовані вектори, під час і взаємовиключні. Таких завдань не вирішував ще ніхто у світі.

Щодо приватизації, вирішили розпродати спочатку малі підприємства сфери побуту й туризму, а також середні підприємства та колишні радгоспи. Продаж здійснювався за балансовою вартістю, в багатьох випадках покупцями ставали об'єднання трудових колективів, спеціально створені організації орендарів. Тобто невеликий прошарок громадян отримав практично задарма високоліквідну комерційну нерухомість, а інші громадяни

отримали, у кращому разі, гроші у розмірі номіналу приватизаційних сертифікатів, а Державний бюджет не отримав практично нічого. У дуже короткий термін, отримана в результаті приватизації комерційна нерухомість була перепродана за великі гроші.

Такий негативний досвід приватизації мав один позитивний момент – в країні з'явився ринок комерційної нерухомості, поняття ринкової вартості перейшло із теоретичної площини у цілком практичну. Це дало поштовх до внесення змін у приватизаційне законодавство і, відповідно, до методології оцінки майна при приватизації, до якої внесли вимогу оцінки майна за ринковою вартістю.

Водночас, створений задля управління та розпорядження державною власністю, Фонд державного майна України, здійснював продаж окремих державних підприємств іноземним покупцям. Вони, звісно ж, приводили своїх оцінювачів, а точніше, великі консалтингові компанії, які здійснювали дью-ділідженс – комплекс робіт із аудиту фінансового стану, юридичного аудиту та експертної оцінки ринкової вартості підприємств. Ці компанії залучали до своєї роботи українських фахівців – економістів, інженерів-будівельників, аудиторів, які у найкоротші терміни опановували нову професію. Але, крім того, Фонд державного майна, справедливо вважаючи, що хто платить, той і музику замовляє, волів мати й вітчизняних консультантів з експертної оцінки вартості майна, які б мали змогу представляти інтереси продавця й орієнтувати ФДМУ щодо ринкової вартості українських підприємств під час торгів. І такі консалтингові компанії в Україні дуже швидко з'явилися.

Піонерами були спільне українсько-угорське підприємство консалтингова компанія Увекон, яке й досі працює на українському ринку оцінки під незмінним керівництвом Володимира Шалаєва, оціночна компанія Промислова нерухомість під керівництвом Людмили Сімонової. Почали працювати у цій царині харківська фірма АТ «Українсько-Сибірська агенція з нерухомості» під керівництвом Олени Коваль, кримське АТ «Острів» під керівництвом Олексія Амфітеатрова.

Саме вони й виступили ініціаторами створення громадської організації Українське товариство оцінювачів. Ініціативу створення професійної громадської організації широко підтримали консалтингові компанії з питань приватизації з усіх регіонів України і українські аудитори. Підтримав нашу ініціативу і Фонд державного майна України, який очолював Юрій Схануров, Комітет Верховної Ради України з питань економічної політики, який очолював Олег Таранов, а також посольство США в Україні в особі пана посла Джона Едварда Гербста.

В 1994 році був підписаний Меморандум про створення Українського товариства оцінювачів, в якому були сформульовані основні цілі та задачі нової громадської організації та прийняте рішення про проведення установчого з'їзду.

Українське товариство оцінювачів було створене як громадське професійне об'єднання фахівців з оцінки майна, майнових прав та бізнесу у жовтні 1994 року та зареєстроване в Міністерстві юстиції України 10 лютого 1995 року. З того часу наше громадське професійне об'єднання успішно виконує задачі створення професії «оцінювач» в Україні, розвитку її методичної та методологічної бази, організації та функціонування системи громадського контролю якості робіт з оцінки членів УТО та їх захисту від упереджених або недобросовісних звинувачень з боку невдоволених замовників або контролюючих органів.

Першочерговими завданнями УТО була організація та проведення навчання спеціалістів новому фаху, тому, що необхідно було забезпечити експертну оцінку вартості підприємств під час малої приватизації, а також експертну оцінку вартості майна великих підприємств під час їх корпоратизації й акціонуванні. Навчались оцінювачі за американськими підручниками з експертної оцінки нерухомості, а також першим українським підручником з оцінки бізнесу, який був написаний Станіславом Шуляком за сприяння болгарських оцінювачів, на підставі їх досвіду, але з врахуванням українського законодавства з питань оподаткування.

Одночасно (11 квітня 1995 року) УТО були прийняті Норми професійної діяльності оцінювача, які містили методологію оцінки майна та майнових прав, а також правила професійної етики оцінювача. Ця методологія проведення експертної оцінки вартості майна та майнових прав базувалась на методологічних засадах, прийнятих у країнах з розвинутою ринковою економікою, насамперед на американській школі експертної оцінки вартості майна, а також на вимогах, викладених у стандартах оцінки, розроблених Комітетом з Міжнародних стандартів оцінки. Норми професійної діяльності оцінювачів УТО стали основою для методології оцінки, яку в подальшому створював Фонд державного майна України і яка приймалась постановою Кабінету Міністрів України.

Організоване Українським товариством оцінювачів на базі Міжнародного центру приватизації, інвестицій і менеджменту навчання оцінювачів дозволило в короткі терміни здійснити базову підготовку фахівців з незалежної експертної оцінки вартості майна та майнових прав та провести їх сертифікацію і, таким чином, забезпечити Україну власними фахівцями у цій галузі.

Поступово, зважаючи на зростання фахової майстерності оцінювачів, в УТО була запроваджена внутрішня кваліфікація, в Україні з'явилися заслужені та провідні оцінювачі, чий авторитет сприймається не тільки серед членів нашої громадської організації, але й серед замовників оціночних робіт.

Вже давно українське суспільство сприйняло той факт, що без оцінювачів неможливі цивілізовані стосунки щодо власності на майно та майнові права між фізичними особами, між юридичними особами, між державою та фізичними або юридичними особами. Тобто без незалежної оцінки сьогодні ніхто не уявляє майнових взаємовідносин.

Українське Товариство оцінювачів базується на роботі обласних та регіональних відділень. Політика Ради товариства, що завжди була спрямована на розвиток своїх обласних та регіональних відділень, повністю виправдувала себе. Обласні відділення товариства завдяки своїй організаторській роботі не тільки сприяли залученню оцінювачів до лав УТО, але й популяризації незалежної оцінки в суспільному загалі. Їх формальна й неформальна робота перетворила відділення нашої громадської організації на своєрідні клуби професіоналів, які спілкуються, обмінюються досвідом, вирощують в своїх лавах талановитих оцінювачів, організовують навчання оцінювачів-початківців, сприяють захисту оцінювачів від недобросовісної конкуренції та упередженого ставлення до їх роботи, що бувало, особливо при змінах регіональних владних осіб.

Члени Українського товариства оцінювачів, як і усі українські оцінювачі є невід'ємною частиною українського громадянського суспільства. Усі ми живимо, працюємо, переживаємо усі зльоти і падіння, усі успіхи і прорахунки, які переживають громадяни України і наша держава. У нас і професія така – ми віддзеркалюємо стан соціально-економічного життя країни, є суспільним «барометром», тому що ринок, а значить і ринкова вартість, залежить передусім від очікування, настрою покупців і продавців, що базується на стані економіки, політики і ризиків, пов'язаних з їх змінами.

Завдяки тому, що основним замовником експертної оцінки вартості майна був Фонд державного майна України, він став ініціатором Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні». В Законі прописана його головуюча роль в формуванні методологічного забезпечення, регулюванні та контролі за оцінкою та оціночною діяльністю в Україні. Певна роль надана й громадським професійним організаціям оцінювачів, а також закріплені вимоги до їх діяльності. За іронією долі з прийняттям законодавства про оцінку майна, яким було введено жорстке державне регулювання і контроль, експертна оцінка вартості майна була перейменована на незалежну оцінку.

З часу прийняття Закону про оцінку пройшов 21 рік. Це дає змогу провести аналіз позитивних і негативних наслідків і впливів на професійну оціночну діяльність в Україні.

Безумовно позитивним було те, що професія оцінювача в Україні набула поширення, методологію оцінки вартості майна та майнових прав опанували більше ніж 20 тисяч осіб, як оцінювачів, так і співробітників державних і територіальних органів влади, завдяки нормам Закону про оцінку, в якому передбачалися випадки обов'язкового проведення незалежної оцінки, значно підвищився статус професії і статус фахівців з оцінки, що казати, пройняло навіть суддів, що раніше залучали в якості експертів виключно судових експертів, навіть більше того, судові експерти у своїх експертизах вартості наразі повинні послуговуватися методологією оцінки, затвердженою законодавчими актами щодо незалежної оцінки.

Розвиток незалежної оцінки майна та майнових прав дав змогу українським аудиторам впровадити міжнародні стандарти аудиту, які вимагають актуальної оцінки активів за ринковою вартістю. Широке впровадження незалежної оцінки послуговує й фондовому ринку, дозволяючи проводити незалежну оцінку вартості майна у випадках, коли внески до статутного фонду акціонерних товариств здійснюються не у грошовій формі, та проводити процедуру squeeze-out, задіяна вона також у царині оподаткування.

Щодо негативних наслідків впровадженого в Україні законодавства про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність, то вони, на мій погляд, засадничі, а саме:

- в усьому цивілізованому світі ринкова вартість, визначена експертом-оцінювачем є суто експертною думкою, тобто є орієнтиром для сторін майнового правочину, що слугує для прийняття саме цими сторонами, рішень щодо ціни угоди. Експерт оцінювач при цьому є незалежним, а кожна зі сторін правочину може залучити для консультацій свого експерта чи експертів, які, на підставі визнаної методології, приходять до схожих висновків щодо вартості певного майна чи майнових прав. Державні чи місцеві органи влади залучають до оцінки вартості майна ліцензованих оцінювачів у поодиноких випадках – наприклад, судових суперечках платників податків на нерухомість, що невдоволені визначеною на підставі масової оцінки, вартістю нерухомості й, відповідно, розміру податку. Тільки в Україні законодавство про приватизацію визначило результат незалежної оцінки вартості чи не єдиною підставою для встановлення ціни об'єкта приватизації, крім випадків продажу таких об'єктів чи майна на аукціоні. Як відомо, аукціонний продаж державного майна до останнього часу був скоріше виключенням ніж правилом. За таких умов незалежна оцінка і незалежний оцінювач стали тільки умовно незалежними;

- лаври Фонду державного майна у царині регулювання і контролю оціночної діяльності не давали й досі не дають спокою іншим органам державної влади і тим більше, чим більше такий орган є корумпованим. Так народилась окрема сертифікована професія оцінювачів земельних ділянок, завдячуючи Держкомзему, який впровадив своє навчання, свою сертифікацію, своє ліцензування, свої безумні умови домінування в оціночних процесах фахівців із землевпорядкування, своє регулювання, своє методологічне забезпечення і свою окрему майже непереборну корупцію. Такі дії не тільки спотворили оцінку земельних ділянок, не тільки завадили розвитку ринку землі, а саме завдяки цьому в Україні ексклюзивно нерухомість була штучно розірвана на дві частини – земельні ділянки і будівлі та споруди, що на них розташовані, окремо вони й оподатковуються. Були спроби створити «свою» «незалежну» оцінку під егідою Національного банку України, так звану банківську оцінку, були спроби створити окрему «незалежну» оцінку з боку Державної податкової служби, такі спроби ще продовжуються, так, прокинувся Мінрегіон і ми бачимо спроби створити свою оцінку майна, втраченого громадянами в результаті російської агресії;

- не вдалася спроба оцінювачів створити механізми професійного громадського регулювання оціночної діяльності. Спочатку законодавці сприйняли запропоноване оцінювачами обов'язкове членство у професійних громадських організаціях як порушення прав і свобод осіб, хоча зрозуміло, що мова йшла виключно про професійну діяльність, а не

про особисте життя. Потім, спираючись на те, що членами громадських організацій, що відповідно до діючого законодавства про оцінку майна та професійну оціночну діяльність, виконують процедури громадського контролю якості роботи оцінювачів та процедури внутрішньої сертифікації, є тільки частина оцінювачів, Фонд державного майна України, його регіональні відділення, а також відповідні інституції територіальних громад перебрали на себе функції контролю якості оціночних звітів і, якщо ФДМУ має спеціалістів відповідного фаху, то на місцях і в територіальних громадах ситуація далека від нормальної. Разом із тим, саме там місцеві оцінювачі вкрай залежні від уявлень і забаганок керівників органів приватизації щодо вартості майна, що знаходиться в їх розпорядженні. Чим це не привід для корупції? Нещодавно задля боротьби з корупцією було прийняте рішення щодо продажу державного майна на аукціонах, але чи вирішує це усі питання? Чи невідомі далеко не поодинокі випадки спотворення цін через механізми Прозорро? Та є й такі об'єкти продажу, які просто недоцільно продавати через аукціонні механізми. Звуження механізмів професійного громадського регулювання оціночної діяльності, на мій погляд, несе більші негативні наслідки ніж недоотримання державою чи територіальними громадами тисяч чи навіть мільйонів гривень. Негативними наслідками тут є відсутність інституцій громадянського суспільства, яке є ознакою сталої демократії, відсутність стимулів виховання зрілості громадян щодо несприйняття корупції у їх професійних середовищах, а це вада, яку важко перебороти контрольним чи каральним шляхом;

- останнім аргументом, який б'є в очі є той, що українське законодавство про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність, яке в такому обсязі диктує державне регулювання усіх складових частин оціночної діяльності, є тільки в Україні і в РФ!

Щодо діяльності Українського товариства оцінювачів і нашого упертого намагання розвитку професії попри усі недоліки діючого законодавства, змін владних еліт і, відповідно, правоохоронних пошуків можливостей переділу власності, у тому числі за рахунок перегляду вартості продажу державної власності, ми відповідаємо на ці виклики доступними методами: проводимо навчання оцінювачів, у тому числі підвищення кваліфікації членів УТО, до війни активно проводили багаточисельні конференції і семінари, активно співпрацюємо із міжнародними оціночними спільнотами та інституціями.

Українське товариство оцінювачів є асоційованим членом Європейської групи оцінювачів активів з 1996 року. З 2017 року ми отримали право проведення навчання та сертифікації оцінювачів REV, тобто присвоєння кваліфікації визнаного європейського оцінювача. Крім того, УТО є членом Комітету з Міжнародних стандартів оцінки, який наразі перейменовано у Раду з Міжнародних стандартів оцінки. З 2020 року член Ради УТО Людмила Сімонова увійшла до Ради з матеріальних активів цієї міжнародної інституції. Взагалі УТО вже багато років популяризує міжнародні стандарти оцінки, їх видання перекладаються українською мовою завдяки зусиллям фахівців УТО та видаються за рахунок УТО. Міжнародні стандарти оцінки були видані українською мовою у 2008 році, 2012 році, 2017 році, у 2020 році і у 2022 році!

З перших років свого існування УТО має партнерські, навіть дружні стосунки з професійними організаціями оцінювачів Польщі, Литви, Латвії, Грузії. Наші друзі й колеги завжди приймали участь в конференціях, присвячених актуальним проблемам оцінки майна, які УТО щорічно проводило у Києві, Львові, Ялті, а після анексії Криму – в Одесі. І усі конференції були дуже насиченими й змістовними. Навіть склався анекдот: «Чим відрізняється український оцінювач від лісоруба? Тим, що лісоруби в лісі говорять про жінок, а із жінками – про ліс, а український оцінювач на конференції чи на роботі говорить про оцінку, і з жінками – теж говорить про оцінку».

Доречи, Українське товариство оцінювачів завжди працювало виключно за рахунок членських внесків, а також за рахунок доходів від власних навчальних курсів. За моєї

пам'яті ми отримали допомогу від USAID та Фонду Відродження в перші роки свого існування у розмірі до 20 тис. доларів США на видавництво журналу, який видається вже 20 років поспіль, та на видання двох підручників з оцінки, авторами яких були вже, нажаль покійний Сергій Олександрович Сівець і Сергій Пузенко. Взагалі членами УТО було написано й видано більше 40 підручників і посібників з основних базових питань оцінки, а також особливостей оцінювання майна окремих галузей господарства. Тематика стосувалась оцінки нерухомості, оцінки земельних ділянок, оцінки машин та обладнання, оцінки бізнесу, оцінки об'єктів інтелектуальної власності, оцінки транспортних засобів, оцінки гірничого капіталу нафтогазових компаній, оцінки пам'яток історії, архітектури та містобудування тощо. Великою популярністю серед оцінювачів користуються підручники Андрія Чиркина, Ірини Іванової, Олександра Драпиковського, Ігоря Гохберга, Ольги Кухарської, Ярослава Витвицького, Володимира Богаченко.

Як і всі українці, як і вся наша країна, члени Українського товариства оцінювачів і наша громадська професійна організація, можуть поділити своє життя чи своє існування на період «до війни» і під час війни з РФ. І Українське товариство оцінювачів і його члени завжди намагалися підтримувати одне одного. Так, після окупації РФ українського Криму, до материкової України приїздили на конференції кримські оцінювачі – члени УТО, їх представники також приймали участь у роботі Ради УТО, не втрачали зв'язок ми також із членами УТО, що опинились на окупованих територіях Луганської та Донецької областей. Для оцінювачів, які не змогли виїхати на неокуповані території, ми залишили членство в організації й скасували членські внески, послаблені були й вимоги щодо виконання процедур внутрішнього контролю якості робіт, тому що переважна більшість їх лишилась роботи і не співпрацювала із окупаційною владою.

Гаряча стадія війни України з російськими загарбниками принесла нові виклики українським оцінювачам – членам УТО. Оцінювачі займаються волонтерством, донатять на армію і підрозділи, в яких воюють товариші. Є у наших лавах і гіркі втрати. Загинув на війні Мирослав Забарилло – член УТО з Івано-Франківська, загинули брати Дмитро Зібер та Олег Зібер з Рівного, у кожного з них було по двоє діточок. Будемо завжди пам'ятати! Не пробачимо!

Але і у ці важкі часи УТО приймає активну участь у створенні найактуальнішої на сьогодні методології оцінки реальних збитків, нанесених українцям і українським підприємствам російськими агресорами, визначення витрат на відновлення їх майна, а також оцінки упущеної вигоди українських підприємств. Ми докладемо усі свої знання, свій інтелект та свою роботу задля найшвидшого відновлення своєї батьківщини, задля її розвитку, заради усіх українців!

ПОРІВНЯЛЬНИЙ АНАЛІЗ ВИМОГ ЩОДО ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ КОМПЕНСАЦІЇ ЗБИТКІВ У НОРМАТИВНІЙ БАЗІ НЕЗАЛЕЖНОЇ ЕКСПЕРТНОЇ ОЦІНКИ УКРАЇНИ ТА ПОЛЬЩІ

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

*Ігор Братішко,
директор оціночної компанії «Арех»*

Анотація. *Стаття стосується сфери відшкодування шкоди та оцінки незалежної експертної оцінки вартості її відшкодування. Здійснено порівняльний аналіз нормативно-правової бази впровадження незалежної оцінки збитків у національних стандартах оцінки (НСО) України та польському іноземному стандарті V.8. Показано, що вимоги до виконання таких економічних вимірювань в Україні в національних стандартах викладені в дуже обмеженому обсязі, що може викликати певні труднощі у виборі та обґрунтуванні методичних підходів і процедур оцінки. На основі порівняльного аналізу НСО і польського стандарту V.8 було зроблено висновок, що вимоги до оціночних робіт у досліджуваній галузі викладені з різним ступенем повноти та деталізації. Однак стандарт V.8 Польщі містить більш повний опис збитків та економічних показників їх вартості. Це переконливо підтверджує доцільність застосування цих рекомендацій в оціночній практиці України.*

Вступ

Стабільність функціонування ринкової економіки в Україні була різко порушена з початком широкомасштабних військових дій. Нині в Україні стрімко зростає кількість пошкоджень майна та порушень майнових прав фізичних та юридичних осіб. Втрачено, повністю або частково зруйновано величезну кількість об'єктів житлової, комерційної та виробничо-складської нерухомості; пошкоджено комунікаційні шляхи, інженерні мережі та об'єкти паливно-енергетичної інфраструктури. Велика кількість підприємств були змушені припинити свою діяльність, втративши нерухоме та рухоме майно, нематеріальні активи, майбутні прибутки, клієнтську базу і працівників. Сильно скорочено можливості зовнішньої торгівлі; порушено логістичні ланцюжки постачання товарів та загальну стабільність системи товарно-грошового обігу. Все це викликає нагальну потребу у виконанні великого обсягу оціночних робіт з визначення розміру заподіяних збитків та їх адекватного відшкодування. Адже усі ці збитки мають бути не лише відшкодовані, але насамперед – адекватно відображені у документах бухгалтерського обліку та податкової звітності цих підприємств, що видається абсолютно неможливим без проведення професійної незалежної оцінки.

Визначення вартості відшкодування збитків як об'єкта оцінки є доволі складним випадком оціночної задачі навіть за нормальних умов, а тим більше – в умовах військового протистояння агресору. Нині функціонування ринкових механізмів ціноутворення порушується і спотворюється. Причиною цього є різке зростання невизначеності, нестабільність курсів валют, збільшення державного регулювання економіки, зниження активності ринку і неможливість довготермінового прогнозування ринкових трендів. Тому результат оцінки збитків стає ще більш неоднозначним, ніж у мирний час.

Рекомендоване посилання: Transformation of economy, finance and management in modern conditions: Scientific monograph. Riga, Latvia: Baltija Publishing, 2022. 664 p. (P. 185-202). DOI: <https://doi.org/10.30525/978-9934-26-220-3-11>

Цим зумовлена безсумнівна актуальність більш глибокого дослідження законодавчо-нормативної і методологічної баз незалежної оцінки заподіяних збитків у міжнародних та інших загально визнаних стандартах оцінки. Нині конче необхідним видається виконання порівняльного аналізу нормативних баз національних стандартів оцінки України (НСО), міжнародних стандартів оцінки (МСО) та стандартів оцінки інших країн, де вимоги до здійснення оцінки вартості збитків опрацьовані більш повно і деталізовано.

У тих випадках, коли певні проблемні питання визначення розміру збитків у національній нормативній базі оцінки не визначені, або вимоги НСО є аж надто загальними, цілком обґрунтованим можна вважати використання положень МСО та закордонних стандартів. Ми вважаємо, що впровадження у практику незалежної оцінки та рецензування оціночних робіт їх більш сучасних та більш деталізованих вимог дозволить забезпечити краще обґрунтування застосування методичних підходів до визначення показників вартості збитків при виконанні економічних вимірювань в Україні. Відтак безсумнівний інтерес становить аналіз описаних у цих документах теоретичних засад, алгоритмів і методик встановлення вартості збитків при виконанні економічних вимірювань методами незалежної оцінки. Вимоги МСО та закордонних стандартів до виконання оцінки вартості збитків можуть бути важливим доповненням до діючих НСО, які становлять підґрунтя національної нормативної бази оцінки.

1. Вимоги до визначення вартості відшкодування збитків у нормативній базі незалежної експертної оцінки України

До цього часу вимоги до виконання економічних вимірювань вартості відшкодування збитків в українській нормативній базі прописані у дуже обмеженому обсязі. Питанням методології оцінки вартості збитків і визначення розміру адекватного відшкодування дотепер приділялося недостатньо уваги, що залишає великий простір для довільної інтерпретації загальних положень стандартів оцінки у цьому специфічному випадку. Нині не існує апробованих та затверджених у встановленому порядку методик визначення кількісних показників вартості збитків, придатних для усіх можливих випадків пошкодження майна, майнових прав та діючого бізнесу. Ці об'єктивні фактори спричиняють високий ступінь невизначеності результату оцінки вартості збитків і викликають труднощі при виконанні оціночних робіт у цій галузі. Але нині необхідність у виконанні подібних оціночних робіт збільшується, зростаючі потреби ринку оцінки диктуватимуть свої вимоги і формуватимуть попит, який має бути задоволений.

Детальний аналіз законодавчо-нормативної бази України у частині встановлення вартості відшкодування збитків виконано у [1]. Було встановлено, що НСО та підстандартні нормативні акти України не приділяють особливо великої уваги питанням методології визначення розміру збитків. Проведений аналіз положень НСО дає підстави для формулювання деяких важливих висновків. По-перше, при оцінці розміру збитків НСО не забороняють використання жодних баз оцінки, ринкової і неринкових, і відповідних видів вартості, окрім бази оцінки спеціальної вартості. По-друге, НСО виключають можливість врахування при встановленні розміру відшкодування прямих збитків втрати імовірних майбутніх вигід, зокрема – неотриманого пошкодженою стороною прибутку. Але у НСО не розглядаються питання визначення розміру непрямих збитків, а відтак – і не забороняється визначати їх розмір, поряд з встановленням розміру відшкодування прямих збитків. При цьому принципи розподілу збитків на прямі та непрямі у НСО не розглядаються. По-третє, при оцінці розміру ймовірного страхового відшкодування НСО вимагають здійснювати оцінку застрахованого майна з урахуванням умов страхування та дотриманням базових принципів корисності і заміщення. Це дає незаперечні підстави для обґрунтування застосування порівняльного та дохідного підходів при проведенні подібних оціночних робіт. По-четверте, при визначенні розміру збитків, пов'язаних з використанням об'єкта

права інтелектуальної власності, НСО вимагають розраховувати розмір збитків на основі аналізу прибутку (доходу), недоотриманого власником майнових прав внаслідок неправомірного використання об'єкта права інтелектуальної власності, виходячи з обсягів виробництва та/або реалізації контрафактної продукції.

Ті нечисленні вимоги НСО до оцінки збитків, які було розглянуто вище, не суперечать вимогам МСО, але у деяких МСО та закордонних стандартах оцінки вимоги до оцінки розміру збитків прописані набагато детальніше і з більшою повнотою. Це робить обґрунтованим використання таких джерел вітчизняними оцінювачами у тих випадках, коли певні проблемні питання визначення розміру збитків у національній нормативній базі оцінки не визначені або сформульовані лише у загальному вигляді.

2. Вимоги до визначення вартості відшкодування збитків у нормативній базі незалежної експертної оцінки Польщі

Набагато докладніше, ніж у діючих НСО, вимоги до виконання економічних вимірювань вартості збитків розглянуто у стандарті незалежної експертної оцінки Польщі. У польській нормативній базі незалежної оцінки вартості використовується окремий спеціальний оціночний стандарт V.8 «Zasady określania wartości szkód spowodowanych budową infrastruktury podziemnej i nadziemnej» («Правила визначення збитку, заподіяного будівництвом підземної та надземної інфраструктури») [2]. Цей стандарт був розроблений і прийнятий Національною радою PFSRM (Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, Польська федерація асоціацій оцінювачів майна) 10 січня 2002 р. та включений до складу професійних стандартів оцінювачів майна як перший у Польщі повноцінний оціночний стандарт, що містить дослідження особливостей виконання оцінки цих специфічних збитків. Стандарт V.8 набув чинності від 1 липня 2002 року.

Цей стандарт має статус тимчасової інтерпретаційної ноти (TNI, Tymczasowa Nota Interpretacyjna) і є обов'язковим до застосування у Польщі при виконанні оцінки збитків, заподіяних власникам нерухомості при розміщенні на приватних теренах елементів інфраструктури – комунікацій та інженерних мереж. Він має багато спільного з Єдиними стандартами оцінювання федеральних земельних закупок США (Uniform Appraisal Standards for Federal Land Acquisitions, UASFLA) [3], але на відміну від цих стандартів у оціночному стандарті V.8 розглядається оцінка збитків не лише при відчуженні земельних ділянок на користь уряду країни, але також і при розміщенні на ділянках елементів інфраструктури у ході реалізації приватних чи корпоративних інвестиційних проєктів. Методичні підходи цього стандарту становлять незаперечний інтерес для аналізу принципів оцінки збитку, зумовленого порушенням і обмеженням майнових прав власників нерухомості при використанні земельних ділянок. У поєднанні зі стандартом V.8, прийнятим Національною радою PFSRM 10 січня 2002 року, було також розроблено коментар до цього стандарту, у якому містяться роз'яснення вимог окремих його положень [4]. Зупинимося детальніше на розгляді змісту цього закордонного стандарту – одного з небагатьох, де питання оцінки збитків є основною темою нормативного документа.

У главі 1 «Przedmiot i zakres stosowania standardu» («Тема та обсяг застосування стандарту»), розділ 1.1, вказано, що цей стандарт визначає принципи оцінки майнового збитку, заподіяного будівництвом або існуванням підземної та надземної інфраструктури, що використовується для передачі рідин, газів, енергії та інших субстанцій, а також інформації. Стандарт V.8 стосується лише тих випадків, коли введення елементів технічної інфраструктури не вимагає обов'язкового викупу нерухомості або її частини власником цієї інфраструктури. У термінології вітчизняної оцінки це відповідає оцінці збитку, що виникає внаслідок створення або експлуатації передавальних пристроїв та елементів комунікаційних і інженерних мереж. У розділі 1.2 зазначено, що стандарт встановлює принципи визначення вартості збитку, заподіяного будівництвом та експлуатацією підземної та надземної

технічної інфраструктури для потреб, передбачених положеннями законодавства у сфері експлуатації об'єктів нерухомості та ведення господарства, і не впливає на принципи визначення компенсації, вказаних у цих законах. Стандарт V.8 застосовується, зокрема, для визначення вартості збитків при оцінці розміру відшкодування, передбаченого діючими екологічними нормами, правилами охорони навколишнього середовища та захисту сільськогосподарських і лісогосподарських земель, а також у інших правилах. Стандарт використовується для визначення вартості збитків (компенсації за заподіяні пошкодження) власнику, довічному користувачу чи власнику іншого майнового чи або обов'язкового права (наприклад, орендарю).

У розділі 1.4 розглядається спектр можливих варіантів мети оцінки збитків. Визначення розміру заподіяної шкоди здійснюється з такими цілями: а) прогнозування наслідків вибору варіантів прокладання маршруту елементів інфраструктури (передавальних пристроїв та елементів комунікаційних інженерних мереж); б) визначення компенсаційної винагороди (відшкодування) у договорі про компенсацію завданої шкоди; в) визначення розміру відшкодування внаслідок заподіяння шкоди. Розділами 1.5, 1.6 визначені загальні принципи визначення розміру збитків та розрахунку адекватної компенсації. Стверджується, що майнова шкода виникає внаслідок настання певних подій (наприклад, будівництва), які її спричинили та з якими пов'язані зобов'язання її відшкодування (відновлення, ремонту). Збиток визначено як пошкодження майна потерпілої сторони, заподіяне будівництвом об'єктів інфраструктури. Винагорода або відшкодування майнового збитку, заподіяного нерухомому майну, включає: а) відшкодування збитків, завданих власнику майна, у тому числі – зменшення вартості майна внаслідок будівництва об'єктів інфраструктури; б) відшкодування упущеної вигоди, яку власник міг би отримати, якби не була побудована інфраструктура (знищення, втрата або пошкодження корисності землі і компонентів земельних поліпшень).

Збиток, заподіяний будівництвом та існуванням підземної та наземної інфраструктури, містить наступні складові:

1.6.1) втрата вигоди від майна у період від початку будівництва <об'єктів інфраструктури> до передачі цього майна користувачеві для подальшої експлуатації, у тому числі: а) втрата вигід у перший рік, б) збитки, спричинені неможливістю використання майна (земельної нерухомості) у період, довший від одного вегетаційного періоду <сільськогосподарських рослин>;

1.6.2) погіршення умов користування нерухомістю протягом інвестиційного періоду;

1.6.3) постійне або тимчасове (у період досягнення початкового виробничого рівня – протягом так званого періоду відновлення) зниження вартості майна у використанні;

1.6.4) збитки у користуванні нерухомим майном, спричинені створенням елементів підземної та наземної інфраструктури (опор, сигнальних стовпів, забірних пунктів, вентиляційних отворів, бункерів, телекомунікаційних шаф та інших елементів), які не пов'язані із зміною прав власності на земельну ділянку;

1.6.5) зниження вартості майна внаслідок а) тривалих обмежень користування майном, б) зміни існуючої функції нерухомості (відповідно до її цільового використання в місцевому плані зонування) на функцію меншої вартості (сільськогосподарська чи лісогосподарська).

У главі 2 «Szczególne cechy wyceny szkód» («Особливості оцінки збитків»), розділами 2.1-2.3 встановлено, що розмір і масштаби пошкодження залежать від: а) типу підземної інфраструктури (водопостачання, каналізація, газ, рідке паливо, опалення, електроенергія, телекомунікації та інші) або наземної (електричні мережі, лінії телекомунікацій тощо); б) технічних параметрів інфраструктури (тип лінії передавальних пристроїв, діаметр трубопроводів тощо); в) технічних аспектів реалізації інвестиційного процесу (спосіб прокладки або підвішування кабелів, форма і глибина траншей або тип наземних опор,

глибина або висота установки при монтажі, тощо); г) тривалості інвестиційного процесу (один або кілька виробничих циклів); д) періоду від початку до завершення інвестиційного процесу (з урахуванням, серед іншого, стадії виробничого циклу); е) способу поточного використання майна (функції в плані місцевого розвитку та стану забудови). Просторовий характер ліній інфраструктури, що проходять через об'єкти нерухомого майна різного призначення, характер їх використання та рівень інтенсивності експлуатації обумовлюють необхідність виокремлення ділянок однорідного використання нерухомості та застосування до них окремих процедур оцінки (з урахуванням індивідуальних умов). Різні види шкоди, заподіяної одному майну, вимагають різних методів визначення їх розміру.

Розділ 2.4 встановлює, що для визначення розміру збитку враховуються джерела інформації, зазначені у ст. 154 Закону Польщі від 21 серпня 1997 року про управління нерухомим майном [5], а також спеціальні джерела, до яких належать: а) будівельно-технічні обґрунтування і проекти, б) плани реалізації інвестицій, в) оцінка впливу інвестицій на навколишнє середовище, г) висновки експертів та вимірювання спеціалістів, необхідні для визначення ступеня впливу на поверхню пристроїв технічної інфраструктури, д) інструкції та технічні стандарти щодо будівництва відповідної інфраструктури, е) дані сільськогосподарських дорадчих (консультаційних) центрів, є) карти ґрунтів та сільськогосподарських угідь, ж) лісгосподарські плани, з) дані моніторингу навколишнього природного середовища, і) дані моніторингу ринку, к) висновки огляду (натурного обстеження) майна.

У главі 3 «Ogólne zasady wyceny szkód» («Загальні правила оцінки збитків») розділи 3.1-3.4 стверджують наступне. Розмір збитку повинен визначитися відповідно до стану об'єкта оцінки на дату заподіяння збитку (або очікуваної дати входу інвестора) та цін на дату визначення розміру відшкодування (у разі втрати прибутку від врожаю – на дату очікуваного отримання врожаю). У деяких випадках для реалізації інвестицій може знадобитися дві оцінки: а) попередня – для прогнозування збитків до того, як інвестор увійде на територію земельної нерухомості – тоді стан майна слід визначати відповідно до очікуваної дати вступу інвестора на територію або дати, зазначеної інвестором, і б) остаточна, включаючи оцінку збитків після завершення інвестиційного процесу. У початковій оцінці враховуються лише збитки, зазначені в пп. 1.6.1.a та 1.6.2. Під час реалізації інвестицій може виникнути потреба в оцінці додаткових збитків, викликаних зміною попередньо запланованого процесу виконання будівельних робіт (наприклад, тимчасовим зайняттям більшої площі землі, ніж це було передбачено проектом) або настанням непередбачених подій (наприклад, затопленням майна). Ступінь розміру відшкодування при заподіянні окремих видів шкоди слід визначити: а) для первинної оцінки – на основі технічного проекту, б) для остаточної оцінки – на підставі фактичного розміру збитку.

У розділах 3.5-3.6 містяться вимоги, подані нижче. Окремі види пошкоджень відносяться до наступних земельних ділянок:

3.5.1) територія постійних обмежень у способі користування майном – зона розташування інфраструктури разом із зоною її безпосередньої охорони (в якій запроваджено обмеження способів використання майна) – для визначення збитків, зазначених у п. 1.6.5a;

3.5.2) територія будівельного майданчика – це площа, на якій буде розміщена інфраструктура, ґрунт, що видаляється з виїмки, а також транспортно-монтажна ділянка – для визначення пошкоджень, зазначених у пп. 1.6.1. У цій смузі слід виділити наступне: а) ділянка виїмки ґрунту (площа порушення шарів ґрунту) для визначення пошкоджень, зазначених у пункті 1.6.3; б) ділянка зберігання ґрунту – площа збору гумусу та мертвих порід – можливо, для визначення пошкоджень, зазначених у пункті 1.6.3, в) допоміжна

ділянка – транспортно-монтажна – можливо, для визначення пошкоджень, зазначених у пункті 1.6.3;

3.5.3) функціональна захисна зона нормування функцій території – для визначення пошкоджень, зазначених у п. 1.6.5 в.

3.5.4) частина нерухомого майна, щодо якої відбулося погіршення умов господарювання (гірше планування територій, об'їзди, тимчасова відсутність доступу) – для визначення збитків, зазначених у п. 1.6.1.

Документування стану майна з метою проведення оцінки збитків має бути особливо ретельним. Необхідно скласти протокол натурного огляду – обстеження стану нерухомості з фотографічною фіксацією у документації. Цей протокол повинен бути підписаний власником, користувачем нерухомого майна або призначеною комісією.

Коментар до пункту 3.6 наголошує, що звіт повинен містити детальний опис стану нерухомого майна, з уточненням щодо таких складових:

а) земельні ділянки – тип землекористування, сільськогосподарські та лісогосподарські ділянки – дані про господарську придатність, склад, характеристики рельєфу;

б) будівлі, споруди та пристрої – про їх тип, технологію, розміри, технічний стан та інші відповідні дані;

в) рослини – дані про вид рослин, стан їх здоров'я, вегетаційний та агротехнічний стан і правильність вирощування;

г) водні ресурси – дані про характеристики і стан водойм;

д) родовища корисних копалин – дані про вид і стан документації щодо родовищ і місць залягання корисних копалин.

Глава 4 «Szczegółowe zasady wyceny poszczególnych szkód» («Детальні правила оцінки окремих видів збитків») містить деталізований розгляд оціночних процедур при визначенні збитків у сільськогосподарській та лісогосподарській галузях, на яких ми не будемо акцентувати увагу – з огляду на нечисленність подібних випадків у вітчизняній оціночній практиці. При потребі доцільно звернутися до тексту стандарту V.8 і проаналізувати доцільність застосування його окремих положень у вітчизняній оціночній практиці. Натомість більш детально зупинимось на аналізі змісту розділу 4.4 «Wycena zmniejszenia się wartości nieruchomości» («Оцінка зниження вартості нерухомості»), який є набагато важливішим і, безсумнівно, може бути використаний вітчизняними фахівцями у більшій кількості оціночних ситуацій.

Пункт 4.4.1 говорить, що зменшення вартості нерухомого майна відбувається внаслідок:

а) виникнення довготривалого обмеження у способі користування майном, що пов'язане з наявністю стороннього елемента у майні або над ним; виникненням просторових труднощів в управлінні нерухомістю, що виникають через наявність ознак розташування елементів інфраструктури; створенням потенційної загрози безпеці власника та його майна; можливістю для власника інфраструктури входити на територію власника <об'єкта земельної нерухомості> з метою обслуговування обладнання або усунення аварій; потребою змін у плануванні вирощування сільськогосподарських культур та необхідністю насадження дерев інших видів; б) необхідності зміни функцій нерухомості в зоні будівництва інфраструктури та в охоронній зоні навколо неї.

У пункті 4.4.2 подана загальна формула для розрахунку розміру збитку від заподіяної шкоди. Довготривале обмеження у способі користування нерухомістю знижує вартість сільськогосподарської або лісогосподарської нерухомості в зоні будівництва чи експлуатації мереж підземної та надземної інфраструктури. Розмір вартості заподіяної шкоди визначається рівнянням:

$$Z_w = S \times W \times P,$$

де: Z_w – розмір вартості заподіяної шкоди, що відповідає зменшенню вартості нерухомого майна,

- S – коефіцієнт зниження вартості нерухомості, що визначається на основі аналізу місцевого ринку, а за відсутності ринкових даних – приймається у діапазоні від 0,15 до 0,20 включно,
- W – ринкова вартість одиничного показника,
- P – площа поверхні експлуатаційної зони.

У коментарі до пункту 4.4.2 зазначено, що за відсутності ринкових даних:

- мінімальне значення коефіцієнта S (0,15) для тривалого обмеження способу користування майном слід застосовувати, якщо немає додаткових обмежень щодо сільськогосподарського використання відповідної території;

-додаткові обмеження можуть виникнути через наявність свідчень (видимих ознак) наявності розташування на території елементів інфраструктури (стовпи <опори лінії електропередачі>, вентиляційні споруди, відстійники тощо), а також через обмеження обсягу посівів і насаджень (наприклад, заборона висаджувати дерева в садах), і тоді повинен застосовуватися вищий коефіцієнт, до 0,20.

Як бачимо, подана у пункті 4.4.2 формула для розрахунку розміру збитку повністю відповідає традиційним математичним засадам класичного порівняльного підходу. На жаль, у стандарті V.8 недостатньо повно розкрито зміст показника W (ринкова вартість одиничного показника) та методика його розрахункового визначення. Це дає можливість оцінювачеві скористатися розмаїтими альтернативними методиками розрахунку ринкової вартості одиничного показника, з різною кількістю об'єктів порівняння; різним переліком ціноформуючих факторів, врахованих при виконанні оціночної процедури коригування; різними методиками визначення коригуючих поправок; різним способом усереднення скоригованих значень одиничного показника, тощо [6–9]. Але у цьому випадку доцільно звернутися до НСО України, де алгоритм застосування порівняльного підходу описаний у подробицях, і скористатися вказівками пп. 15, 16, 47, 48, 52 НСО-1 [10] та пп. 19, 21, 23, 26 НСО-2 [11].

Пункт 4.4.3 визначає розмір шкоди, заподіяної внаслідок зміни функціонального призначення земельної ділянки у охоронній зоні елементів розташування інфраструктури. Відповідно до п. 4.4.3, розмір шкоди внаслідок зменшення вартості майна через зміну його функції у місцевому плані зонування та неможливості його використання за попереднім призначенням дорівнює різниці ринкової вартості земельної ділянки за <раніше> існуючим призначенням, відповідним до плану місцевого зонування, і її новим функціональним призначенням, пов'язаним з розташуванням елементів надземної та підземної інфраструктури. Коментар до пункту 4.4.3 вказує, що розташування елементів інфраструктури на <об'єктах земельної> нерухомості іноді змінює спосіб її використання, що може суперечити її <попередній> функції в місцевому плані просторового розвитку. В результаті розбудови інфраструктури <земельна> нерухомість або її частина може втратити первинні (поточні) функції і може використовуватися надалі лише як землі сільськогосподарського призначення.

3. Порівняльний аналіз положень стандартів України та Польщі стосовно оцінки вартості відшкодування збитків

Розглянутий у попередньому розділі стандарт V.8 для оцінювачів України є дуже цінним через те, що у ньому містяться положення, відсутні у НСО, але придатні для обґрунтування практичного виконання оцінки збитків. Зокрема, у стандарті V.8 цілком однозначно вказано, що при розрахунку розміру відшкодування збитків, завданих власнику майна, має враховуватися відшкодування упущеної вигоди, яку власник міг би отримати у випадку, якщо би не відбулася подія завдання шкоди. Це загальне положення може бути корисним для обґрунтування розміру збитків у більшому розмірі, ніж прямі збитки, визначені вимогами НСО-1.

Також стандарт V.8 конкретизує періоди, протягом яких можуть бути враховані втрати пошкодженої сторони від наслідкових збитків. При розширеному трактуванні змісту п. 1.6.1, з розповсюдженням вимог цього пункту на інші види збитків, виникають підстави стверджувати, що збитки, спричинені наслідками події спричинення шкоди, мають враховуватися не лише у розмірі «втрати вигід у перший рік», але також включати і «збитки, спричинені неможливістю використання майна у період, довший від одного вегетаційного періоду» – тобто протягом прогнозного періоду, довшого від одного виробничого циклу. При цьому обмеження тривалості прогнозного періоду, протягом якого розглядаються втрати власника від факту заподіяння шкоди, у стандарті відсутні. Важливим моментом є положення про те, що різні види шкоди, заподіяної об'єкту нерухомого майна, вимагають різних методів визначення їх розміру. Це практично означає, що коли має місце пошкодження об'єкта різними факторами впливу, різні види шкоди мають оцінюватися із застосуванням різних методів і, відповідно, різних оціночних процедур. Надалі ці різні види збитку, очевидно, мають бути підсумовані, як це виникає з контексту розділу 2.3 стандарту V.8.

Надзвичайно важливою є глава 3 «Ogólne zasady wyceny szkód» («Загальні правила оцінки збитків»), оскільки, відповідно до її назви, викладені у ній вимоги поширюються на інші види збитків. Не викликає жодних сумнівів справедливості твердження, що розмір збитку повинен визначатися відповідно до стану об'єкта оцінки на дату заподіяння збитку та ринкових цін на дату визначення розміру відшкодування (тобто – на дату оцінки). Дуже цікавим моментом є твердження про можливість виконання двох рознесених у часі оцінок збитків для одного й того ж самого об'єкта оцінки. У стандарті V.8 зазначена можливість розподіленої двоетапної оцінки – попередньої та остаточної. Зі змісту цієї вимоги випливає, що результат попередньої оцінки є орієнтовним, приблизним, а результат остаточної – більш точним, кінцевим. При цьому у початковій оцінці враховуються лише ті види збитків, які можна визначити на дату її виконання, а у остаточній – усі види збитків, які фактично виникли як більш віддалені у часі наслідки події спричинення шкоди. Це випливає також зі змісту твердження, що «може виникнути потреба в оцінці додаткових збитків, викликаних зміною попередньо запланованого процесу виконання будівельних робіт або настанням непередбачених подій». Тобто більш точний кінцевий результат другої остаточної оцінки має ґрунтуватися на підставі фактичних витрат, понесених власником для усунення наслідків факту заподіяння шкоди.

Слід відзначити чітко висловлену ринкову спрямованість стандарту V.8. Подана у пункті 4.4.2 розрахункова формула для визначення розміру збитку є математичною основою порівняльного підходу, який небезпідставно вважається найбільш ринковим серед трьох класичних методичних підходів. Твердження про необхідність дотримуватися ринкових цін на дату визначення розміру відшкодування також однозначно вказує на ринковий характер методичної бази, що має використовуватися при встановленні розміру збитку. Зрозуміло, що по замовчуванню це стосується випадків використання ринкової бази оцінки і виду ринкової вартості.

Загалом, положення стандарту V.8 можуть бути вельми помічними для вітчизняних колег при оцінці розмаїтих видів збитків, оскільки цей документ містить вимоги, що вочевидь виходять далеко поза межі його основної теми – принципів і підходів до оцінки майнового збитку, заподіяного будівництвом або існуванням підземної та надземної інфраструктури. Отже, загальні положення і методичні підходи цього стандарту можуть бути використані також при оцінці багатьох інших видів збитків. На нашу думку, стандарт V.8 у найбільшому ступені надається для використання при оцінці пошкоджень майна у вигляді земельних ділянок та їх покращень, спричинених розмаїтими факторами впливу. Перевагою цього документа є його чітка ринкова орієнтація, вказівка на можливість виконання двоетапної розподіленої в часі процедури визначення збитків та інтегральний

підхід до визначення повного розміру відшкодування, без розділення складових збитків на прямі та непрямі.

Положення, що стосуються віддалених в часі наслідкових складових загального збитку, є надзвичайно корисними для визначення відшкодування підприємствам України, які примусово зупинили свою діяльність, зазнали пошкоджень матеріальних чи нематеріальних активів або були вимушені переміститися у інші регіони. Наприклад, у юрисдикції США ці складові вважаються наслідковими та некомпенсованими, у юрисдикції Польщі – компенсованими, а у національній юрисдикції України вони можуть бути визнані прямими чи непрямими збитками, залежно від виду збитку та особливостей оціночної ситуації. В Україні не існує жодного нормативного документа в галузі оцінки, де би це було визначено загальний принцип поділу збитків на прямі та непрямі, і де містився би повний та вичерпний перелік їх складових. Отже, при визначенні розміру загального збитку підприємства вітчизняні оцінювачі мають право розглядати розмаїті складові загального збитку, за необхідності аналізуючи їх на приналежність до категорії прямих збитків (відповідно до визначення прямих збитків у п. 3 НСО-1 [10]). При цьому доцільно посилалися на цитовані вище положення стандарту V.8 з метою підтвердження, що вказані наслідкові складові загального збитку об'єктивно існують і визнані авторитетним закордонним оціночним стандартом, тоді як у НСО вони навіть не згадуються.

Як і всі оціночні стандарти, стандарт V.8 ґрунтується на загальновідомих базових принципах незалежної експертної оцінки [12] та національній законодавчій базі Польщі і не може бути безпосередньо застосований при оцінці збитків в Україні. Зміст цього стандарту стосується досить специфічної галузі оцінки збитків, що виникають у власників земельної нерухомості при примусовому розміщенні на їх земельних ділянках елементів інфраструктури. Але він містить дуже цікаві положення, які можуть бути корисні вітчизняним колегам при обґрунтуванні змісту і особливостей виконання оціночних робіт у цій царині. Насамперед, у стандарті V.8 дуже повно розглянутий принцип визначення загального збитку з врахуванням довготермінових наслідків – чого не передбачають діючі НСО України. Це дозволяє розглядати наслідкові складові збитків як компенсовані і зараховувати їх до категорії прямих збитків – за винятком втрати майбутніх вигід, відповідно до вимог п. 3 НСО-1. Це дає можливість застосувати викладений вище підхід у ширшому контексті – зокрема, при аналізі вартості розмаїтих пошкоджень, заподіяних майну і правам власника, та при розрахунку розміру адекватного відшкодування. При встановленні розміру відшкодування прямих збитків вітчизняні оцінювачі не мають можливості врахування неотриманого прибутку пошкодкованої сторони, як теж і інших супутніх та пов'язаних втрат, що виникли як наслідки факту заподіяного збитку. Саме у п. 3 НСО-1 конкретно зазначено, що прямі збитки – це поточна вартість витрат на відтворення, заміщення або відшкодування ринкової вартості об'єкта оцінки без врахування неотриманих майбутніх вигід. Але коли потрібно обґрунтувати можливість врахування наслідкових складових збитків, які не відносяться до «неотриманих майбутніх вигід», тоді буде доцільно звернутися до стандарту V.8 і додати у звіт посилання на його відповідні положення. Імовірно, у жодному іншому доступному оцінювачам України нормативному документі неможливо знайти підтвердження можливості врахування необмежено віддалених в часі складових непрямих наслідкових збитків, для яких може бути потрібно обґрунтувати можливість їх врахування при розрахунку компенсації у кожному конкретному випадку.

Процитоване вище у цій роботі визначення п. 3 НСО-1 однозначно виключає можливість врахування неотриманих майбутніх вигід. Але саме стандарт V.8 у п. 6.1 у розгорнутій формі визначає загальний принцип накопичувального обрахунку наслідкових складових збитків з сумуванням «втрати вигід у перший рік» та «у період, довший від одного вегетаційного періоду». Як доказ виникнення права вимоги компенсації заподіяних

наслідкових збитків у звіті можна посилатися на п. 6.1 стандарту V.8, з обов'язковим поданням ретельного аналізу обставин і особливостей оціночної ситуації. При цьому, очевидно, певні види збитків у різних ситуаціях можуть бути віднесені як до прямих, так і до непрямих, у залежності від характеру цієї ситуації і діючих юридичних норм. Адже з юридичної точки зору, право вимоги відшкодування збитку, тобто поява компенсованого збитку, виникає за виконання умови наявності будь-яких елементів, що впливають на вартість майна після факту заподіяння шкоди. Якщо оцінка збитку здійснюється з використанням методу непрямой капіталізації, то результат цієї оцінки залежатиме від тривалості прогнозного періоду та вартості майна у постпрогнозний період. Тоді вартість майна після заподіяння шкоди не може використовуватися для визначення прямого збитку, але при цьому вона адекватно віддзеркалює розмір загального збитку. Відтак виникають підстави вважати, що для аналізованої оціночної ситуації виникло право вимоги відшкодування загального збитку, якщо у звіті це розрахунково доведено.

Висновки

У роботі здійснено порівняльний аналіз законодавчо-нормативної бази виконання оцінки вартості відшкодування збитків у стандартах незалежної експертної оцінки – НСО України та стандарті Польщі V.8. На підставі виконаного співставного аналізу положень цих стандартів можна зробити висновок, що у цих документах вимоги до виконання оціночних робіт у досліджуваній галузі оцінки викладені з дуже різним ступенем повноти і деталізації. Показано, що вимоги до здійснення подібних економічних вимірювань в Україні у діючих НСО викладено у дуже обмеженому обсязі, і це може викликати утруднення при виборі та обґрунтуванні використаних методичних підходів та оціночних процедур. Виконане дослідження підтверджує можливість і доцільність узгодженого спільного використання положень НСО та стандарту V.8 при встановленні показників вартості збитків при економічних вимірюваннях, здійснюваних методами незалежної експертної оцінки. Ключовим питанням якості при проведенні подібних оціночних робіт варто визнати ступінь невизначеності отриманих результатів. В ідеалі, у звіті повинні бути встановлені об'єктивні кількісні характеристики ступеня невизначеності результатів оцінки, що дасть оцінювачу велику перевагу при виникненні спірних питань стосовно достовірності результату [13; 14].

Ми не ставили метою дослівний і повний переклад положень розглянутого стандарту, прагнучи насамперед донести не лише букву, але і дух цього нормативного документа. В цій роботі ми старалися поряд з оригінальними подати також і еквівалентні терміни, типові для вітчизняної оціночної практики. Ми виходили з передумови, що для будь-яких вимірювань важливо забезпечити дотримання такої важливої вимоги, яку у метрології називають «єдністю вимірювань». У галузі незалежної оцінки це означає, що результати економічних вимірювань у однотипних оціночних ситуаціях мають бути сумісними – незалежно від того, хто, коли і яким чином їх здійснює. Це можливо лише за умови виконання усіма оцінювачами вимог загальноновизначених уніфікованих правил виконання оціночних робіт та коректного застосування оціночних методів і процедур у практиці оцінки. Розглянутий закордонний стандарт формулює низку важливих загальних вимог, дотримання яких дає можливість забезпечити певний рівень якості економічних вимірювань вартості збитків. Назагал, закордонні та міжнародні стандарти дають можливість кращого обґрунтування дій оцінювачів у складних оціночних ситуаціях при наявності джерел невизначеності. При формулюванні своїх висновків і суджень оцінювач, завдяки цьому, може посилатися у звіті на положення цих стандартів та коментарі до них – що дає незаперечні формальні підстави для кращого обґрунтування своїх тверджень. Очевидно, розглянуті вище найбільш загальні положення стандарту V.8 можуть слугувати надійним підґрунтям для додаткового обґрунтування оцінки збитків в Україні.

Маємо погодитися, що це є набагато сильнішою, кращою і вигіднішою ситуацією, аніж декларування у звіті власної професійної думки, позбавлене будь-яких підтверджуючих посилань. Цитування у звіті відповідних положень стандарту V.8, що стосуються оцінки збитків, значно підсилює позицію оцінювача у випадках виникнення судових суперечок або пред'явлення йому звинувачень у непрофесійної оцінки. Нагадаємо, що, відповідно до п. 3 НСО-1, непрофесійною вважається оцінка, проведена з порушенням кваліфікаційних вимог, що визначаються законодавством про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність. Нормативна база вимагає обґрунтування вибору методичних підходів та оціночних процедур, і для цього цілком придатним є цитування у звіті положень НСО, МСО та стандарту V.8.

Дослідженням встановлено, що у стандарті V.8. вимоги до виконання оцінки збитків викладені у набагато більшому обсязі, ніж у НСО, і це дає можливість українським оцінювачам користуватися цим стандартом для кращого обґрунтування власних рішень. Дуже корисними є аналіз джерел виникнення ризиків виникнення збитків та деталізований опис особливостей виконання окремих оціночних процедур. Доречними та корисними можуть бути рекомендації, сформульовані у цьому стандарті стосовно наслідкових збитків та тривалості прогностичного періоду для виконання їх оцінки. Це відкриває для вітчизняних оцінювачів можливість обґрунтовано розширити перелік видів наслідкових збитків, що мають бути відшкодовані.

Зауважимо, що польський стандарт V.8 прямо передбачає можливість виконання двоетапної розподіленої у часі оцінки збитків, попередньої та остаточної. При цьому результат попередньої оцінки вважається приблизним, і лише більш точний результат пізнішої за часом остаточної оцінки може слугувати підставою для встановлення кінцевого розміру компенсації. Важливо, що у попередній оцінці враховуються не усі види збитків, а у остаточній, яка здійснюється по факту виконання відновних робіт для усунення наслідків збитків, можуть бути враховані усі види більш віддалених у часі наслідкових збитків, включно з непрямыми збитками.

Перспективним напрямком подальших робіт у визначеному напрямку є розробка придатних для практичного використання методик встановлення розміру збитків методами економічних вимірювань, наприклад – у вигляді додатків до НСО або окремих методик на рівні підстандартних нормативних актів. Це дало би можливість поступового впровадження у національну практику виконання оціночних робіт рекомендованих МСО більш сучасних концепцій і підходів. Виконання таких методичних розробок є доволі працемістким, але видається конче необхідним з точки зору потреби уніфікації методичної бази незалежної оцінки.

Список використаних джерел:

1. Pozdnyakov Yuri, Bratishko Igor. Regulatory basis for economic measurements of damages compensation value performance in Ukraine. Digital economy and digital society. 4th international scientific conference. April 29-30, 2022. Section 3. Contemporary problems of the digital economy development. Publishing House of University of Technology, Katowice, 2022.
2. Standard V.8. Zasady określania wartości szkód spowodowanych budową infrastruktury podziemnej i nadziemnej. URL: <http://wycena-nieruchomosci.info.pl/wp-content/uploads/2020/10/PFSRM-TNI-V.8-zasady-okreslania-wartosci-szkod-spowodowanych-budowa-infrastruktury-podziemnej-i-nadziemnej-z-komentarzem-status-archiwalny.pdf>.
3. Uniform appraisal standards for federal land acquisitions (UASFLA). Yellow Book Electronic PDF Edition (2016) The Appraisal Foundation. Interagency Land Acquisition Conference. ISBN: 978-0-09892208-8-0. URL: <https://www.justice.gov/file/408306/download>

4. Komentarz do Standardu V.8. Zasady określania wartości szkód spowodowanych budową infrastruktury podziemnej i nadziemnej. URL: http://www.bieganski-wycena.pl/pdf/v_8_komentarz.pdf
5. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. URL: <https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=wdu19971150741>
6. Pozdnyakov Yu., Skybinska Z., Gryniv T., Britchenko I., Losonczy P., Magopets O., Skybinskyi O., Hryniv N. Comparative analysis of models for adjustment procedure in assets value independent evaluation performed by comparative approach. *Eastern-European Journal of Enterprise Technologies*, 2021. Vol. 6. No. 13(114). P. 80–93. DOI: <https://doi.org/10.15587/1729-4061.2021.248011>
7. Pozdnyakov Yu.V., Lapishko M.L., Horyslavets P. Methodological basis of corrections size determining on the spatial location characteristics at real estate objects valuation. – *Digital transformation of society: theoretical and applied approaches. Part 2. Innovative and Information Technologies in Education: Applied Aspects : Monograph 46*. ISBN 978-83-960717-2-9. Edited by Magdalena Wierzbik-Strońska and Oleksandr Nestorenko. Publishing House of University of Technology, Katowice, 2021. 661 p. P. 370–405.
8. Поздняков Ю.В., Лапішко М.Л. Підставові методичні засади розрахункового встановлення характеристик невизначеності результату оцінки вартості активів за порівняльним підходом. – *Проблеми правового, фінансового та економічного забезпечення розвитку національної економіки : монографія /за ред. Л.М. Савчук, Л.М. Бандоріної*. Дніпро : Пороги, 2021. 384 с., с. 53–107. ISBN 978-617-518-397-7
9. Pozdnyakov Yu.V., Sadovenko Yu. P. Comparative analysis of adjustments application additive and multiplicative methods at economic measurements performing by comparative sales approach. // *World science: problems, prospects and innovations. Abstracts of the 5th International scientific and practical conference*. Perfect Publishing. Toronto, Canada. 2021. 1300 p. P. 939–950. ISBN 978-1-4879-3793-5.
10. Про затвердження Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав»: Постанова Кабінету міністрів України № 1440 від 10.09.2003 р. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-п>
11. Про затвердження Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна»: Постанова Кабінету міністрів України № 1442 від 28.10.2004 р. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1442-2004-п>
12. Фридман Дж. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости / Дж. Фридман, Ник. Ордуэй // Пер. с англ. Москва : «Дело Лтд.», 1995. 480 с.
13. Поздняков Ю.В. Невизначеність результату незалежної експертної оцінки : Монографія. LAP Lambert Academic Publishing, 2021. ISBN 978-620-3-58186-7. 473 с. 201 URL: https://www.amazon.com/Business-Money-Ukrainian-Books/s?rh=n%3A3%2Cp_n_feature_nine_browse-bin%3A3291465011
14. Поздняков Ю.В., Братішко І.Г. Теоретичне підґрунтя методик встановлення невизначеності результатів економічних вимірювань, здійснюваних методами незалежної експертної оцінки. *Вісник Дніпропетровського науково-дослідного інституту судових експертиз Міністерства Юстиції України. Економічні науки*. Випуск 1(05), 2022. Частина 1. Одеса : Видавничий дім «Гельветика», 2022. С. 31–41.

ПУБЛІЧНІ ЗАКУПІВЛІ В ОЦІНОЧНІЙ ДІЯЛЬНОСТІ: МОЖЛИВОСТІ, ПРАКТИКА, РОЗВИТОК

*Сергій Барановський,
провідний оцінювач УТО, член Ради Українського товариства оцінювачів*

Актуальність

На сьогодні значна частина суб'єктів оціночної діяльності зазнала значних втрат у зв'язку зі збройною агресією російської федерації. З одного боку, це втрати що напряму пов'язані із збройною агресією: втрата ринків на окупованих територіях та на територіях де продовжується ведення бойових дій, руйнування матеріально-технічної бази бізнесу, втрати робочих місць пов'язаних з евакуацією співпрацівників СОД. З іншого боку, це значні складнощі що виникають у оцінювачів за новим місцем перебування: це і чисельні переміщення теренами України у пошуку безпечного перебування родини, це фінансові складнощі з організацією нового робочого місця оцінювача, це маса інших незручностей які пов'язані с функціонуванням підприємства та бізнесу. Але найскладнішою проблемою, як виявилось, є проблема яку кожний оцінювач визначає як втрату власної бази клієнтів. У пошуку нових ринків та нових клієнтів може бути декілька напрямків, серед яких найдоступніший – це участь у конкурсах по відбору суб'єктів оціночної діяльності.

Конкурсний відбір суб'єктів оціночної діяльності: законодавче врегулювання, основні напрями

Відповідно до Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність», у разі, коли замовником проведення незалежної оцінки майна виступають органи державної влади та органи місцевого самоврядування, укладання договорів з суб'єктами оціночної діяльності – суб'єктами господарювання, відбувається на конкурсних засадах у порядку, встановленому законодавством.

Тривалий час відбір суб'єктів оціночної діяльності для незалежної оцінки майна під час оцінки державного майна, де замовником оцінки виступає ФДМУ, проводиться виключено на підставі відповідного нормативно-правового акту.

Трохи інша ситуація з правовим регулюванням конкурсного відбору суб'єктів оціночної діяльності має місце при оцінці комунального майна. Так на цей час, більшість територіальних громад пішли шляхом розробки та оприлюдненню відповідного положення (методики, порядку). Окремі територіальні громади для відбору оцінювачів використовують положення норм нормативно-правових актів, що використовуються для оцінки державного майна.

Як і у загальних організаційних процедурах з оцінки майна, так і в організаційних процедурах конкурсного відбору суб'єктів оціночної діяльності, на думку оціночної спільноти, є окремі незручності. Ці незручності піднімаються, оговорюються, вирішуються. Окремим етапом подальшого розвитку процедури проведення конкурсного відбору стало прийняття у 2015 році Закону України «Про публічні закупівлі». Прийняттю закону передувал Проект «Гармонізація системи державних закупівель в Україні зі стандартами ЄС», що фінансувався ЄС та діяв в Україні з листопада 2013 року до листопада 2016 року.

Як зазначено у преамбулі зазначеного Закону, його метою є забезпечення ефективного та прозорого здійснення закупівель, створення конкурентного середовища у сфері публічних закупівель, запобігання проявам корупції у цій сфері, розвиток добросовісної конкуренції. Закон має на меті адаптувати законодавство України та Європейського Союзу.

Про що найголовніше йдеться, це визначитись з порогом публічних закупівель, що діє в країнах ЄС.

Наразі пороги ЄС визначені на рівні 139 тис. євро для закупівель товарів та послуг. Проте залежно від предмету закупівлі, ця цифра може різнитися. Основні процедури, за якими проводять закупівлі на рівні ЄС, це – відкритий тендер, обмежений тендер, переговорна процедура, конкурентний діалог, інноваційне партнерство та дизайнерський конкурс.

Державні закупівлі нижче порогового рівня ЄС відбуваються за національним законодавством країн-членів, яке у свою чергу, не повинні суперечити законодавству ЄС. Нижню межу для таких закупівель кожна країна визначає самостійно.

Що на цей час визначено законодавством України?

В Україні, згідно з редакцією Закону «Про публічні закупівлі» від квітня 2020 року, публічні закупівлі, залежно від очікуваної вартості предмету закупівлі, можна поділити на чотири категорії.

До першої категорії належать закупівлі на суму понад 133 тис. євро для товарів та послуг та понад 5 150 тис. євро для робіт.

До другої категорії українське законодавство відносить закупівлі з очікуваною вартістю від 200 тис. грн (еквівалент 5,8 тис. євро) для товарів та послуг, та від 1,5 млн грн для робіт (еквівалент 45,2 тис. євро).

У згаданій редакції закону також запроваджені так звані «спрощені закупівлі», очікувана вартість яких складає від 50 тис. грн (еквівалент 1,5 тис. євро) до 200 тис. грн для товарів та послуг (еквівалент 5,8 тис. євро) та до 1,5 млн для робіт (еквівалент 52,8 тис. євро). Спрощені задумували як полегшену версію конкурентних закупівель, які проходять легше і швидше.

Четверта категорія – це неконкурентні допорогові закупівлі з очікуваною вартістю до 50 тис. грн. Вони, як і аналогічні допорогові закупівлі у таких країнах, як Польща, Чехія та Угорщина, не регламентуються законодавством. В Україні замовник на таку суму може або укласти договір напряму та опублікувати звіт у системі Prozorro, або провести допорогову закупівлю.

Від дати підписання закону та зазначених змін у Законі «Про публічні закупівлі» пройшов певний час, протягом якого накопичено не тільки певний досвід в процедурі участі у відповідних торгах, а й отримано численні проблеми, які виникли і виникають перед оціночною спільнотою України.

Для більш широкого розуміння кола проблем, які виникають при участі у закупівлі, пропонуємо звернутися до принципів, зазначених у статті 5 Закону «Про публічні закупівлі»:

- 1) добросовісна конкуренція серед учасників;
- 2) максимальна економія, ефективність та пропорційність;
- 3) відкритість та прозорість на всіх стадіях закупівель;
- 4) недискримінація учасників та рівне ставлення до них;
- 5) об'єктивне та неупереджене визначення переможця процедури закупівлі;
- 6) запобігання корупційним діям і зловживанням.

Кінцева мета визначених Законом принципів – забезпечення громадян товарами та послугами найвищої якості в рамках належної соціально-економічної політики держави, підтримка справедливих умов праці та забезпечення економічних можливостей для груп, що знаходяться в несприятливому становищі.

Давайте розглянемо та продовжимо обговорювати окремі негативні наслідки участі оцінювачів в торгах по системі Prozorro у ракурсі окремих із визначених Законом принципів.

Розуміння *принципу добросовісної конкуренції* серед учасників публічних закупівель спирається на положення Закону України «Про захист від недобросовісної конкуренції» від

07.06.1996 № 236/96-ВР, який визначає, що недобросовісною конкуренцією є будь-які дії у конкуренції, що суперечать торговим та іншим чесним звичаям у господарській діяльності.

З метою забезпечення принципу добросовісної конкуренції важливими є законодавче визначення аномально низьких цін тендерних пропозицій, які є меншими на 40 або більше відсотків від середньоарифметичного значення ціни тендерних пропозицій інших учасників на початковому етапі аукціону, або є меншою на 30 або більше відсотків від наступної ціни тендерної пропозиції за результатами проведеного електронного аукціону.

Відповідно для необґрунтованого подання учасниками тендерних пропозицій з аномально низькими цінами законодавець встановив обов'язок учасника, який надав найбільш економічно вигідну тендерну пропозицію, що є аномально низькою, надати обґрунтування щодо цін товарів, робіт чи послуг. До речі, зазначене обґрунтування потрібно надати протягом одного дня. Так, пониження стартової ціни – це характерна дія у будь-якому конкурсі. Але досягнення перемоги у конкурсі за заниженою ціною, швидше за все, не сприяє досягненню відповідної якості при виконання оціночних процедур.

Втілення *принципу максимальної економії та ефективності* веде до здійснення закупівель з мінімально можливими витратами і досягати максимального кінцевого результату проведення процедур. Свідченням ефективності закупівель, зрештою, є забезпечення повною мірою суспільних потреб і раціональне використання бюджетних коштів внаслідок реалізації таких замовлень.

Безумовно, економічне використання коштів любого бюджету – це важливий елемент розпорядника такого бюджету. Багатьом оцінювачам відомі поодинокі листи від поважних державних підприємств про надання можливих пропозицій по вартості послуг з оцінки окремих груп об'єктів у матеріальній формі. Мета таких листів-запитів, сформулювати цінову пропозицію для проведення конкурсу.

Як слід надати відповідну обґрунтовану пропозицію з урахуванням наступної конкуренції?

Вважаю, що можливу ціну за надання відповідних послуг слід коригувати на деякий коригуючий коефіцієнт, який і підвищує заінтересованість для участі у конкурсі і може зберегти відповідну справедливую ціну послуг.

Наведений розсуд безумовно може сприяти розвитку конкурентного середовища, але принцип максимальної економії у більшості випадків має іншу, чим попереднє опитування фахівців, платформу з формування стартової ціни при підготовці кожного окремого лоту. Періодичні спілкування з керівництвом кожної окремої територіальної громади свідчить про різноманітні мотивації в прийнятті рішення про стартову ціну. Це і бажання максимально зекономити бюджетні кошти, це і відсутність уявлення про справедливую вартість за якісні оціночні послуги, це і орієнтир на аналогічні послуги, що пропонують інші замовники торгів.

Так, наприклад, протягом 2022 року періодично надавались пропозиції прийняти участь у торгах з експертної грошової оцінки земельної ділянки для цілей її викупу. Стартова ціна пропозиції складала 4-5 тисяч гривень з урахуванням обов'язкового рецензування. Загальний аналіз вихідних даних про земельну ділянку, її площу та склад земельних поліпшень свідчить, що за 4-5 тисяч пропонується провести оцінку ділянку площею від 30 кв. м до майже 3-х га, без урахування кількості земельних поліпшень на ділянці та низки інших факторів, які суттєво впливають на загальную вартість послуг.

Про що це свідчить? Вважаю про те, що не тільки оцінювачі займаються відбором необхідних аналогів, а і відповідні члени тендерних комітетів на місцях у пошуку справедливої на їх думку стартової ціни.

Про що ще свідчить статистика наданих з такими цінами пропозицій? А про те, що оголошень про проведення повторних торгів на раніше оголошенні торги майже не буває. З огляду на розсуди, які були зазначені на початку статті, в цей дуже складний час як для

нашої держави, так і для значної частини оціночної спільноти, майже кожен оцінювач готовий надавати будь-які послуги та за будь-яку ціну. Так, це можливо, але з дотриманням стандартів оцінки та професійної етики.

Принцип недискримінації учасників та рівного ставлення до них означає заборону необґрунтованого відмінного ставлення, що виражено у встановленні розрізень, винятків, обмежень чи переваг до учасників закупівель, які знаходяться в однаковій ситуації. Законодавчо закріплено, що електронна система закупівель повинна бути загальною та гарантувати недискримінацію, рівні права під час реєстрації всім заінтересованим особам та рівний доступ до інформації всім особам. Замовники не мають права встановлювати жодних дискримінаційних вимог до учасників. Учасники всіх форм власності та організаційно-правових форм беруть участь у процедурах закупівель та спрощених закупівель на рівних умовах.

Нажаль, але і в процедурах цього принципу публічних торгів є окремі питання для наступного врегулювання. Це і вимоги замовника про необхідну кількість оцінювачів для виконання завдань з оцінки, це і кількість, у тому числі оцінювачів, що мають статус визнаного європейського оцінювача, це і наявність у складі оцінювачів з експертної грошової оцінки, навіть при оцінці групи інвентарних об'єктів, де окремі земельні ділянки не визначені. Саме такими вимогами, у тому числі вимогами від замовника торгів, відбувається дискримінація більшої частини оціночної спільноти.

З огляду на наведені незручності от участі оціночної спільноти в процедурах державних закупівель є підстави визнати причинно-наслідковий зв'язок від окремих дій наших колег та окремих негативів, які ми маємо від участі у публічних закупівлях.

По-перше, відсутність будь-яких нормативних рекомендацій в організації та підготовці закупівель де предметом закупівлі є оціночні послуги, для територіальних громад, комунальних установ, підприємств та організацій. На думку автора, до найбільш хибних дій тендерних комітетів зазначених суб'єктів слід віднести наступні:

1. Відсутність чіткого розуміння процедури оцінки та вимог законодавства до змісту договору про оцінку.

2. При плануванні закупівель тендерними комітетами за основу приймається не вартість з оцінки окремого лоту, а загальна можлива вартість всіх можливих об'єктів оцінки протягом року. Як правило, така сума перевищує поріг спрощеної закупівлі – придбання замовником товарів, робіт і послуг, вартість яких дорівнює або перевищує 50 тисяч гривень. Наслідком таких рішень є необхідність проводити спрощену процедуру з оцінки кожного окремого об'єкта оцінки, справедлива вартість яких складає від 1 до 5 тисяч гривень. Є такі випадки, коли наприкінці року бюджет запланованого предмета закупівлі закінчується, а разом з цим зменшуються цінова пропозиція за окремий об'єкт оцінки і як наслідок – відсутність бажаючих прийняти участь в оголошених торгах.

3. При формуванні кваліфікаційних вимог до оцінювача, тендерні комітети у найкращому випадку вимагають надати дозвільні документи і майже взагалі не пред'являють будь-яких вимог до якості наданої послуги.

4. Формальне відношення відносно аномально низької тендерної пропозиції Учасника торгів.

По-друге, це наше, колеги, особисте ставлення до участі в публічних закупівлях з позиції професійної етики. Ми ще переживаємо наслідки штучно створеної окремим колом оцінювачів системи «податкової оцінки», яка завдала значної шкоди системі професійної оцінки.

Про які неетичні дії окремих оцінювачів слід провести обговорення та як вони ганебно впливають на оціночну діяльність?

Оціночна послуга серед інших, відноситься до нематеріальних видів підприємницької діяльності, тобто наявні окремі витрати тільки забезпечують просування інтелектуальних

дій фахівців з оцінки. А з огляду на кінцевий результат окремих проведених торгів виникають питання, який матеріальний сенс в наданні оціночної послуги, вартість якої майже не перебиває ті незначні матеріальні витрати, що є побічними.

При розгляді можливих хибних дій окремих тендерних комітетів територіальних громад та підприємств, у тому числі було згадано про їх формальне відношення відносно аномально низької тендерної пропозиції Учасника торгів. Відповідно до норми Закону «Про публічні закупівлі»

учасник, який надав найбільш економічно вигідну тендерну пропозицію, що є аномально низькою, повинен надати протягом одного робочого дня з дня визначення найбільш економічно вигідної тендерної пропозиції обґрунтування в довільній формі щодо цін або вартості відповідних товарів, робіт чи послуг тендерної пропозиції.

Так, наприкінці грудня 2022 року на однієї з площадок системи Прозоро після проведених торгів по відборі оцінювача з експертної грошової оцінки земельної ділянки площею 2,8474 га для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної промисловості визнано переможця послуг у сумі 1800 гривень. При цьому стартова ціна лоту була визначена у розмірі 4000 гривень. Но найбільш цікавим виглядає обґрунтування Учасником аномально низької ціни, яке завантажено до документації:

1. *Близьке територіальне розташування м. К... та м. Ж..., що суттєво зменшує транспортні витрати;*

2. *У зв'язку з військовим станом більшість співробітників працюють дистанційно, що суттєво зменшує витрати на оренду приміщення та адміністративно побутові витрати;*

3. *Через війну та скрутний стан, багато кваліфікованих співробітників недовантажені, що дає можливість швидко та оперативна виконати замовлення;*

4. *СОД «.....» вже неодноразово виконувало роботи з експертної грошової оцінки земельних ділянок для К... міської ради, відповідно працівники підприємства (оцінювачі) орієнтуються в ринковій кон'юнктурі м. К..., що суттєво спрощує виконання робіт з експертної грошової оцінки земельних ділянок.*

Наведене обґрунтування аномально низької ціни нагадує лозунг: «Война все сплишет». А чи відповідає наведене обґрунтування нормам статті 29 Закону «Про публічні закупівлі» де є вимога:

Обґрунтування аномально низької тендерної пропозиції може містити інформацію про сприятливі умови, за яких учасник може поставити товари, надати послуги чи виконати роботи, зокрема спеціальна цінова пропозиція (знижка) учасника.

Тобто, виходячи із змісту наведеного обґрунтування, саме війна надає можливість швидко та оперативна виконати замовлення...

Також є окрема статистика відмов укласти договір про надання послуг з оцінки окремими переможцями публічних торгів. Про що це свідчить? На думку автора, це або наслідок проявлених емоцій під час проведення торгів, або не врахування можливостей суб'єкта оціночної діяльності. Які можливі наслідки таких хибних дій? Для СОД – втрата можливостей у наступному прийняти участь в публічних торгах, організацію яких проводить той самий Замовник.

З урахуванням окремих вимог майже кожної тендерної документації Замовника оціночних послуг, а саме наявність невиконаних умов попередньо укладених с Замовником договорів, Учасник торгів може бути не допущений до участі в таких торгах. Про що це, а про те що є наші колеги, які укладають невиконані договори, але не виконують їх у зазначені договором терміни. За словами окремих керівників місцевих територіальних громад, за наслідками проведених публічних торгів визначається СОД який всі торги виграв за «копійки» та місяцями не виконують прийняті на себе обов'язки.

Також, слід вважати за можливе, наявність мотивації окремих Учасників публічних торгів надати послугу з оцінки за будь-яку ціну, де в основі мотивації присутня корупційна складова. Окрім кримінального правопорушення, вказані дії як правило ведуть до заниження вартості об'єкта оцінки та визиває незадоволення Замовника оцінки.

Вважаю, шановні колеги, що у вас є свої враження від участі в публічних закупівлях, є свої непорозуміння та пропозиції.

Від вище зазначених негативів участі наших колег в процедурах публічних закупівель, не слід вважати, що всі непорозуміння відбуваються тільки при оцінці майна, де Замовником є саме установи та підприємства комунальної власності. Було би цікавим розглянути точки зору колег від участі в публічних торгах, де Замовником є суб'єкти державної власності.

Дуже цікава була би офіційна точка зору на систему публічних закупівель, що склалася, з боку нашого регулятора – Фонду державного майна України. З огляду на наявні та доступні дані слід визначити наступне. Вже сім років діє затверджене наказом Фонду державного майна України «Положення про конкурсний відбір суб'єктів оціночної діяльності», в якому в основу відбору закладена бальна система. Можливо у когось є окремі питання до затвердженої системи, але у цілому вона направлена саме на якість надання оціночної послуги.

Закладені у Положенні вимоги до якості, що дуже приємно, прописано не тільки за текстом нормативного документу. Аналізуючи зміст тендерних документів на площадках Прозоро, де Замовником є Фонд державного майна України та його територіальні відділення, до якості надання оціночних послуг приділяється головна увага. За текстом одної з пропозицій ФДМУ з відбору СОД на публічних торгах, прописано наступні вимоги до кваліфікації учасників закупівлі:

Учасник закупівлі повинен відповідати таким критеріям:

- суб'єкт оціночної діяльності повинен мати стаж практичної діяльності з оцінки майна не менше трьох років;

- суб'єкт оціночної діяльності повинен мати чинний сертифікат суб'єкта оціночної діяльності, яким передбачено провадження практичної діяльності з оцінки майна...;

- до проведення оцінки та підписання звіту про оцінку майна суб'єктом оціночної діяльності мають бути залучені не менше 3 оцінювачів, які мають загальний стаж професійної діяльності не менше 10 років за напрямами оцінки майна та спеціалізаціями в межах відповідних напрямів;

- оцінювачі, які будуть залучені суб'єктом оціночної діяльності до проведення оцінки та підписання звіту про оцінку майна, повинні мати чинні кваліфікаційні свідоцтва (документи) оцінювачів за названими напрямами оцінки майна та спеціалізаціями в межах напрямку;

- суб'єкт оціночної діяльності та (або) оцінювачі, які будуть залучені ним до проведення оцінки та підписання звіту про оцінку майна, повинні документально підтвердити досвід з оцінки трьох об'єктів, подібних до об'єкта оцінки;

- суб'єкт оціночної діяльності та (або) оцінювачі, які будуть залучені ним до проведення оцінки та підписання звіту про оцінку майна, не повинні мати зауважень до практичної діяльності з оцінки майна за останні три роки до дати проведення електронного аукціону;

- оцінювачі, які будуть залучені суб'єктом оціночної діяльності до проведення оцінки та підписання звіту про оцінку майна, не повинні мати за останні три роки до дати проведення електронного аукціону застосованих до них заходів дисциплінарного впливу згідно з рішенням екзаменаційної комісії...

Наведені приклади практичного ставлення регулятора – Фонду державного майна України – до якості виконання оціночних послуг заслуговує не тільки подяки, а й є

фактичними діями з удосконалення оціночної діяльності. Але, за сім років дії Закону «Про публічні закупівлі», з боку регулятора не проявлено будь-якої офіційної ініціативи (листи, наказі тощо) з аналізу існуючих окремих непорозумінь від участі суб'єктів оціночної діяльності в закупівлях.

З огляду на проведений аналіз окремих складових загальної системи публічних закупівель, а саме мотивації тендерних комітетів до формування тендерних пропозицій, де в основу покладено отримання якнайменшої вартості закупівлі та окремих антиетичних дій окремими суб'єктами оціночної діяльності, є пропозиція визначити декілька пропозицій як для оцінювачів, так и до Регулятора оціночної діяльності та Замовників оцінки:

1. Провести публічні обговорення за участі Регулятора оціночної діяльності та представників оціночної спільноти стосовно розробки рекомендацій для тендерних комітетів потенційних замовників оцінки щодо формування відповідних розділів тендерної документації, де предметом закупівлі є оціночні послуги.

2. Провести публічні обговорення за участі Регулятора оціночної діяльності та представників оціночної спільноти стосовно розробки системи контролю, можливо рецензуванню за результатами наданих оціночних послуг СОД Учасників публічних закупівель (наприклад, процедури, які останнім часом використовуються у податковій оцінці).

3. Провести публічні обговорення за участі Регулятора оціночної діяльності та представників оціночної спільноти стосовно переліку окремих дискримінаційних дій, які продовжують мати місце в окремих найбільш фінансово вигідних публічних закупівлях та які є неспівставними з діючим законодавством про оцінку майна.

Наведені вище пропозиції – це окрема думка автора на підставі особового незначного практичного досвіду. Вважаю, що всі колеги, які прагнуть поважливого ставлення до оціночної практики, мають надати власні пропозиції та рекомендацію для подальшого огляду та прийняття рішень.

Список використаних джерел:

1. «Про публічні закупівлі». Закон України від 25 грудня 2015 року.
2. «Про захист від недобросовісної конкуренції». Закон України від 07.06.1996 року.
3. «Положення про конкурсний відбір суб'єктів оціночної діяльності». Затверджено наказом Фонду державного майна України від 31.12.2015 № 2075 (у редакції наказу Фонду державного майна України від 16.01.2018 № 47).
4. Збірник директив ЄС з питань державних закупівель. Січень 2015.
5. Публічні закупівлі Польщі, Угорщини, Чехії та України (dozorro.org/blog/author/dozorro).
6. Принципи здійснення публічних закупівель / Карабін Т.О., д.ю.н., проф., завідувачка кафедри адміністративного, фінансового та інформаційного права ДВНЗ «УжНУ».
7. Методичний посібник з публічних закупівель.
8. Майданчик tender.uub.com.ua.

ДОСВІД РЕЦЕНЗУВАННЯ ЗВІТІВ. РЕКОМЕНДАЦІЇ ДЛЯ РЕЦЕНЗЕНТІВ ТА ОЦІНЮВАЧІВ

*Ігор Гохберг,
REV, заслужений оцінювач УТО,
ТОВ «Гал-Світ», м. Львів*

4 березня 2013 р. по-своєму стало поворотним пунктом в українській оцінці. З легкої руки уряду М. Азарова та прийнятої ним постанови КМУ № 23 на ринок вийшли так звані «податкові оцінювачі». Низькокваліфіковані та малопрофесійні у своїй масі, але зате готові швидко заробити гроші, незважаючи на моральні та етичні норми, прийняті в середовищі оціночної спільноти, вони швидко захопили лівову частину сегменту оцінки житла.

Сказати, що до того ринок був високопрофесійним, значить сказати неправду, однак, вихід на ринок цих «нових» оцінювачів став останнім цвяхом в труну репутації українських оцінювачів. Чому? Тому, що за малі гроші і найчастіше протягом однієї години, максимум – протягом одного дня, стало можливим вирішити будь-які питання оцінки майна для цілей оподаткування.

Звіти про оцінку, виконані «новими» оцінювачами, носять хрестоматійний характер для рецензентів, оскільки всі типові недоліки цих звітів укладаються в наступні рамки:

1. Порушення формальних вимог.
2. Відсутність джерела інформації за даними, використаними в оцінці.
3. Відсутність розрахункового обґрунтування за даними, що беруть участь в оцінці.
4. Порушення причинно-наслідкового зв'язку.
5. Фактичні і логічні протиріччя в звіті.

З точки зору Рецензента та згідно з чинним законодавством є лише два можливих вердикти, а саме: виявлений недолік *вплинув* на достовірність або *не вплинув* на достовірність.

Автором виділені три групи недоліків, а саме:

неістотні недоліки – не мають ніякого впливу на підсумкову величину вартості об'єкта оцінки, або вплив на підсумкову величину ринкової вартості менше похибки розрахунків або нівелюється на рівні округлення результатів;

істотні недоліки – може бути нанесений збиток в результаті здійснення угоди або ухвалення управлінського рішення за ціною, визначеною в звіті про оцінку;

недоліки, пов'язані з грубими порушеннями методології, нормативно-правових актів, які регулюють оціночну діяльність в частині практичної реалізації процесу оцінки.

І тут виникає одна проблема, а саме – як встановити вагу помилки і ступінь її впливу на кінцевий результат.

Нижче автор спробував деталізувати та систематизувати помилки і визначити їх вагомість а також показати можливі шляхи по їх усуненню.

1. Описки, технічні помилки, частини тексту звітів, які не мають нічого спільного з об'єктом оцінки, в тій чи іншій мірі зустрічаються майже у всіх звітах.

Підготовка складних і об'ємних документів, до яких відносяться звіти про оцінку, взагалі без будь-яких неточностей і друкарських помилок практично неможлива. Необхідно розуміти, що звіт про оцінку не є самоціллю і сенсом життя Оцінювача. Відсутня доцільність, в т. ч. економічна, робити із звіту про оцінку документ, бездоганний в усіх сенсах (необхідність постійного розвитку і вдосконалення звіту про оцінку, практичного втілення нових більш точних технічних прийомів та технік цією тезою під сумнів не ставиться).

Передусім, в звіті про оцінку важлива коректна ідентифікація об'єкту оцінки, підсумкова величина вартості і її обґрунтування. Саме з цієї точки зору зрозуміло, що технічні помилки, які не призводять до неоднозначного трактування звіту про оцінку і не вплинули на вартість об'єкту, не можуть ідентифікуватись як грубі помилки.

До цієї групи недоліків автор відніс наявність і арифметичних помилок.

Тут важливим орієнтиром є суттєвість помилки, оскільки така арифметична помилка може бути нівельована округленням результатів і не впливає на підсумкову величину вартості.

Звичайно, великі оціночні підприємства мають свою систему контролю, однак і вона не є гарантією стовідсоткової якості звіту, але більшість гравців ринку це фізичні особи підприємці, які такими проблемами як підвищити якість звіту взагалі не цікавляться.

Висновок. Вагомість цієї групи недоліків визначається індивідуально.

Рекомендація автора. Перечитати звіт перед його випуском у світ.

2. Опис об'єкта оцінки

Обов'язковість опису об'єкта оцінки передбачена п. 56 Національного стандарту 1.

Нижче наведені недоліки, які зустрічаються у звітах.

Відсутня інформація про:

- технічний стан об'єкту оцінки;
- ступінь будівельної готовності об'єкту незавершеного будівництвом;
- площі земельної ділянки у складі оцінюваного єдиного об'єкту нерухомості, що розташований в ліквідному місці.

В правоустановлюючих документах одні кількісні характеристики – в розрахунках інші. Зрозуміло, мається на увазі, що немає уточнень і ситуації коли фактичні дані не співпадають з документами.

Висновок. Недоліки можуть вплинути на вартість.

Рекомендація автора. Опис об'єкта повинен містити всі дані, які можуть бути використані як ціноутворюючі чинники.

3. Аналіз ринку

Обов'язковість аналізу ринку передбачена пп. 53, 56 Національного стандарту 1.

Аналіз ринку є або його взагалі немає. Однак вважаємо, що аналіз ринку таки є у звіті.

Типова помилка – це опис суміжного сегменту ринку.

Для квартир на вторинному ринку – опис цін на новозбудоване житло, або опис ринку виключно квартир – для об'єктів комерційного призначення.

Другим не менш частим недоліком є недостатня глибина розкриття цінових трендів. Наприклад опис ринку України та Києва, ну і можливо обласного центру, для звіту, де об'єкт оцінки розташований в малому населеному пункті.

Ще одним типовим недоліком є абсолютна відсутність будь-яких цінових орієнтирів локального ринку та сегменту до якого належить об'єкт оцінки.

Слід зауважити, що декілька сторінок загальних фраз отриманих з інтернету – це не аналіз ринку.

Недоліки, пов'язані з аналізом ринку, фактично не впливаю на вартість, однак це є порушення Національного стандарту 1.

Висновок. Недолік не впливає на вартість.

Рекомендація автора. Аналіз повинен містити цінові орієнтири локального ринку з глибиною розкриття цін включно до рівня населеного пункту, в якому розміщений об'єкт оцінки.

4. База оцінки та аналіз найбільш ефективного використання

Обов'язковість передбачена п. 53 Національного стандарту 1.

Недоліки.

1. Вибір бази оцінки та аналіз існуючого стану використання об'єкта оцінки та визначення умов його найбільш ефективного використання у Звіті про оцінку взагалі не розглядається.

2. За результатами аналізу найбільш ефективного використання зроблений висновок, який суперечить ринковим тенденціям.

3. В процесі аналізу найбільш ефективного використання взагалі відсутній аналіз впливу земельної ділянки, її розміру, можливих законодавчо дозволених шляхів її використання, дозволена зонуванням населеного пункту поверховість альтернативні варіанти і т. д.

Висновок. Недоліки можуть вплинути на вартість.

Рекомендація автора. Розділи повинні бути у звіті. Аналіз найбільш ефективного використання повинен відповідати вимогам пп. 10, 53, 56 Національного стандарту 1.

5. Обґрунтування застосування методичних підходів у розрахунку вартості об'єкта оцінки або відмова від їх використання

Обов'язковість передбачена п. 37 Національного стандарту 1.

Висновок. Недолік може вплинути на вартість (в практиці оцінки автору зустрічались випадки, коли залишкова вартість заміщення використовувалась у якості остаточного вартісного орієнтиру для об'єктів з розвинутим ринком).

Рекомендація автора. Розділ повинен бути у звіті.

6. Методологічні недоліки

Кожному з методичних підходів притаманні свої недоліки, отож ці недоліки розглянуті для кожного з оціночних підходів.

Витратний методичний підхід. Недоліки.

1. Використання в оцінці УПВС при наявності більш сучасних офіційних інформаційних даних по вартості заміщення об'єктів оцінки.

2. Відсутність у розрахунку прав, пов'язаних з земельною ділянкою.

3. Величини фізичного зносу не відповідають фотоматеріалам, наведеними в звіті.

4. Відсутній облік інших форм знецінення об'єкта.

Висновок. Недоліки мають вплив на вартість у разі обрання результатів підходу для остаточного висновку про вартість майна.

Рекомендація автора. Слідкувати за появою нових інформаційних джерел та методичних рекомендацій.

Дохідний методичний підхід. Недоліки.

1. Вибір ставок орендної плати без огляду на особливості об'єкта оцінки та типових цінових трендів локального ринку.

2. Операційні витрати прийняті за нічим не обґрунтованими експертними значеннями без огляду на рівень існуючих податків.

3. Відсутність у розрахунку витрат на формування резервного фонду для ремонту та заміни короткоживучих конструктивних елементів.

4. Ставка капіталізації. Відсутній розрахунок коефіцієнта капіталізації методом аналізу ринку або обґрунтована відмова від такого розрахунку.

Висновок. Недоліки можуть мати вплив на вартість.

Рекомендація автора.

1. Оцінка якості вибірки орендних ставок з використанням коефіцієнта варіації та інструменту MS Excel «Описова статистика».

2. Розрахунок операційних витрат виконувати з урахуванням земельного податку (або іншої форми плати за землю) та податку на нерухомість, відмінну від землі.

3. Розрахунок резервного фонду на заміщення короткоживучих конструктивних елементів з огляду на реальні ринкові строки економічного життя тих чи інших конструктивних елементів з позиції ринкових тенденцій щодо найбільш ймовірного платника за таке заміщення.

4. У разі визначення ставки капіталізації кумулятивним методом, провести її тестування шляхом розрахунку співвідношення чистого операційного доходу визначеного у звіті до ринкової вартості об'єкта оцінки визначеного у порівняльному методичному підході. Ще один шлях контролю достовірності – порівняння даних звіту з даними незалежних досліджень.

Авторський експрес метод перевірки даних дохідного методичного підходу полягає в тому, що коефіцієнт співвідношення чистого операційного доходу і потенційного валового доходу, як правило, перебуває в межах 0,77-0,83. Відхилення в ту чи іншу сторону вимагає додаткових досліджень.

Порівняльний методичний підхід. Недоліки.

Більшість звітів, які попадають на рецензування – це звіти про оцінки житлової нерухомості і порівняльний методичний підхід є єдиним підходом, який реалізований у звіті.

Перелік грубих недоліків:

1. Неможливість уточнення і перевірки інформації про об'єкт порівняння, вказаного в джерелі у зв'язку з відсутністю скріншота.

2. Внесення змін в цінову інформацію оголошення шляхом редагування скріншотів (це швидше не помилка, а свідоме спотворення вхідної інформації).

3. Відсутність ідентифікації деяких характеристики об'єкта оцінки і використаних оцінювачем об'єктів порівняння.

4. Використання у розрахунках зовнішніх, нічим не обґрунтованих, експертних значень для коригувань, які суперечать ціновим даним об'єктів порівняння з вибірки, яка використана для розрахунку вартості об'єкта оцінки.

5. Використання в оцінці зовнішніх, нічим не обґрунтованих, математичних формул для коригування різниці в ціноутворюючих показниках без огляду на ринкові дані по вартості об'єктів порівняння. (Тут слід зауважити, що оцінювачі часто ігнорують факт існування на ринку майже з 100% частотою лише статистичної залежності ціни від ціноутворюючих чинників).

6. Ігнорування коригувань по основних ціноутворюючих факторах, застосування гіпертрофованих коригувань по сумнівним факторам.

Висновок. Недоліки в загальному випадку безсумнівно мають вплив на вартість, хоча такий вердикт вимагає обов'язкового дослідження і підтвердження розрахунком.

Рекомендація автора.

1. Дотримуватись всіх вимог Національних Стандартів 1 та 2.

2. Усі значення коригувань потребують детальних розшифровок, обґрунтувань та пояснень.

3. Для коригування на торг єдина вимога – відповідність ринковим тенденціям.

Наведемо декілька прикладів реагування Рецензента на недоліки застосування порівняльного методичного підходу.

Приклад 1. Альтернативний розрахунок, виконаний в процесі рецензування звіту

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34		
	Елементи порівняння	Одиниця виміру	Об'єкт оцінки	Об'єкт порівняння №1	Об'єкт порівняння №2	Об'єкт порівняння №3	Об'єкт порівняння №4	Об'єкт порівняння №5	Срiзнич	Стандарт	Коеф. варіації	Висновок по впливу на результат коригування	дата	курс НБУ, грн/\$																					
	Вартість пропозиції	\$	-	12 300,00	12 600,00	13 500,00	14 500,00	13 000,00					19.12.2022	39,9767																					
	Загальна площа	кв.м	38,8	26	25	27,2	30	28																											
	Вартість 1 кв.м	\$/кв.м	-	473,08	504,00	496,32	483,33	464,29	484,204	16,2769	3,36	Добре																							
	Розташування в межах населеного пункту	-	Нас. Пункт 1	Нас. Пункт 1	Нас. Пункт 1	Нас. Пункт 1	Нас. Пункт 1	Нас. Пункт 1																											
	Коригування	к-т	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00																											
	Поверховість	-	2/2	6/9	7/9	1/5	4/9	9/9																											
	Коригування	к-т	-	0,90	0,90	1,00	0,90	1,00																											
	контроль	Скоригована вартість, \$/кв.м		425,77	453,60	496,32	435,00	464,29	454,996	27,6134	6,07	погано																							
	Стан оздоблення	-	добрий	задовільний	задовільний	задовільний	задовільний	задовільний																											
	Коригування	к-т	-	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10				без ринкового обґрунтування прийняте експертне значення																							
	контроль	Скоригована вартість, \$/кв.м		468,35	498,96	545,95	478,50	510,72	500,495	30,3748	6,07	нах																							
	Коригування на площу	розр к-т	-	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98																											
	контроль	Скоригована вартість, \$/кв.м		458,98	488,98	535,03	473,71	500,50	491,443	28,9671	5,89	добре																							
	Тип будинку, особливості планування	-	типовий	типовий	типовий	типовий	типовий	типовий																											
	Коригування	к-т	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00																											
	Додаткові фактори	-	-	відсутні	відсутні	відсутні	відсутні	відсутні																											
	Коригування	к-т	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00																											
	Комунікації	-	електрика, газ, вода	електрика, газ, вода	електрика, газ, вода	електрика, газ, вода	електрика, газ, вода	електрика, газ, вода																											
	Коригування	к-т	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00																											
	Опалення	-	АГВ	централізоване	АЕО	АЕО	централізоване	АГВ																											
	Коригування	к-т	-	1,05	1,00	1,00	1,05	1,00				без ринкового обґрунтування прийняте експертне значення																							
	контроль	Скоригована вартість, \$/кв.м		481,93	488,98	535,03	497,40	500,50	500,769	20,4895	4,08	добре																							
	Наявність вбудованої техніки, меблів	-	-	-	-	-	-	-																											
	Коригування	к-т	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00																											
	Коригування на торг	к-т	-	0,90	0,90	0,90	1,00	0,90																											
	контроль	Скоригована вартість, \$/кв.м		433,74	440,08	481,53	497,40	450,45	460,64	27,5569	5,98	погано																							
	Загальна поправка	к-т	-	0,92	0,87	0,97	1,03	0,97																											
	Скоригована вартість	\$/кв.м	-	435,23	438,48	481,43	497,83	450,36	460,666	27,6484	6,00																								
	Вартість 1 кв.м об'єкта оцінки	\$/кв.м	461,00																																
		грн/кв.м	18 428,00																																
	Вартість об'єкта оцінки	\$	17 887,00																																
		грн	715 000,00																																

Рис.1. Скріншот додатку до рецензії

Приклад 2. Результати критичного розгляду рецензованого звіту (частина рецензії на інший звіт)

При визначенні вартості об'єкта оцінки за порівняльним методичним підходом у якості співставних об'єктів порівняння оцінювачем обрано п'ять об'єктів. За своїм функціональним призначенням усі об'єкти порівняння є подібними до об'єкта оцінки: це нежитлові приміщення в м. N***.

У звіті вказаний розмір поправки на торг – 10%, хоча у розрахунках використане значення 5%.

Загальними зауваженнями до розрахунку наведеного таблиці на с. 19-20 є недостатня обґрунтованість, розмір та методика коригувань.

Поправка на вбудовані меблі і техніку виконана без жодного обґрунтування обраної поправки в розмірі 60% в об'єктах №№ 1, 3, 4 та 35% для об'єктів №№ 2,5.

На с. 19-20 Звіту в таблиці вказано, що «проаналізовано питомі ринкові ціни пар пропозицій аналогічних за параметрами квартир (місце розташування, транспортна доступність, тип, поверховість, стан) і... Закінчення аргументації у звіті відсутнє.

Фактично це означає, що прийнятий експертним шляхом середній розмір коригування на вбудовані меблі та техніку становить 31 453 (Тридцять одна тисяча чотириста п'ятдесят три) долари США на один об'єкт, або 204 (Двісті чотири долари США за 1 кв. м загальної площі). Ця поправка є особистим «винаходом» оцінювача, за допомогою якої він досягає збільшення вартості об'єкта оцінки у порівнянні з даними ринку приблизно на 9 000 доларів США.

Коригування на місцеположення

На с. 19-20 Звіту в таблиці вказано *«Місце розташування впливає на вартість залежно від віддаленості до центру і великих магістралей. Як бачимо, всі об'єкти порівняння мають подібне за інвестиційною»*. Після вивчення текстів оголошень, з точки зору рецензента, зауважень до місця розташування не виявлено.

Коригування на поверховість

Дане коригування оцінювачем не застосоване. *Об'єкт оцінки розташований на першому поверсі і антресолі* (друга сторінка технічного паспорту без номера, яка є наступною після сторінки номер 28 та 19, які написані від руки. *Об'єкт порівняння №2* згідно з текстом оголошення в таблиці на с. 19-20 Звіту: *«Офис находится на втором этаже»*.

Об'єкт порівняння №4 згідно з текстом оголошення в таблиці на с. 19-20 Звіту: *«Продажа цокольного помещения»*.

Розміщення об'єктів на різних поверхах безумовно впливає на вартість. Відсутність коригування на поверховість є грубим порушенням реалізації порівняльного методичного підходу, що безсумнівно вплинуло на вартість.

Коригування на стан

В таблиці на с. 19 вказаний стан *«ремонт класу люкс»*», однак на с. 8 в описі об'єкта, що стан задовільний.

Для об'єктів порівняння №№ 1,3,4 проведено коригування в розмірі 150 доларів США за 1 кв. м без будь-якого обґрунтування.

Коригування на площі

У звіті проведений розрахунок величини коригувань за формулою, наведеною в таблиці $(1 - (S_o/S_a)^{0,1}) \times 100$. Ця формула є одним з варіантів загальноживаної формули, однак її достовірність нічим не підтверджена. Результат контрольного розрахунку, проведеного за формулою з використанням цінкових даних об'єктів порівняння (Див. додатки до рецензії) не відповідає значенням, наведеним в таблиці на с. 20 звіту.

Відсутні у звіті коригування.

В розрахунку взагалі відсутнє коригування на різницю в забезпеченні інженерними мережами, хоча в оголошенні з описом об'єкта порівняння №4 вказано: *«Из коммуникаций – электричество»*.

В оголошенні з описом об'єкта порівняння №4 вказано: *«помещения в новом доме»*. Вплив такого чинника на вартість не урахований.

Від автора

1. Висвітлені вище помилки без сумніву не охопили всіх недоліків звітів. Фантазія окремих оцінювачів для досягнення замовної вартості безмежна.

2. Маю сподівання, що цей матеріал допоможе як рецензентам так і оцінювачам.

Ігор Гохберг

ВИКОРИСТАННЯ БПЛА ПРИ ОГЛЯДІ МАЙНА ЯК ДОДАТКОВОГО ДЖЕРЕЛА ІНФОРМАЦІЇ, ЯКЕ МОЖЕ ВПЛИНУТИ НА ВАРТІСТЬ МАЙНА

*Любомир Деревенко,
директор ПП «Оціночна компанія «Лемберг»,
оцінювач Українського товариства оцінювачів*

Пунктом 50 Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 10.03.2003 № 1440 (далі – Національний стандарт № 1), передбачений підготовчий етап до проведення оцінки, під час якого здійснюється ознайомлення з об'єктом оцінки, характерними умовами угоди, для укладення якої проводиться оцінка, визначення бази оцінки та подання замовнику істотних умов для укладення договору на проведення оцінки. Пунктами 50-53 Національного стандарту № 1 визначені загальні вимоги до проведення незалежної оцінки майна, зокрема, передбачено необхідність ознайомлення оцінювачем з об'єктом оцінки, збирання та оброблення вихідних даних та іншої інформації, необхідної для проведення оцінки. Також слід зазначити, що пунктом 52 Національного стандарту № 1 визначено, що оцінювач самостійно здійснює пошук інформаційних джерел, за винятком документів, надання яких повинен забезпечити замовник оцінки згідно з договором на проведення оцінки майна.

Отже, одним із додаткових джерел інформації про об'єкт оцінки є використання при огляді майна квадрокоптера (дрона, БПЛА).

Квадрокоптер (дрон, БПЛА) – це безпілотний літальний апарат з 4-ма пропелерами (модель з 3-ма пропелерами називають трикоптер, з 6-ма гвинтами – гексакоптер, з 8-ма – октакоптер). Зазвичай літальні апарати мають парну кількість гвинтів – половина обертається за годинниковою стрілкою, інша половина – проти годинникової стрілки. Ефективність дрона при огляді майна забезпечує підвіс з відеокамерою.

Ручні камери забезпечують особистий погляд, але він не повністю може відповідати реалістичному захопленню просторового розміру, співвідношення інших об'єктів до майна яке оглядається, віддаленості під'їзних шляхів та комунікації, наявності або відсутності іншої інформації яка зможе в подальшому вплинути на вартість об'єкту оцінки.

Фото або відео з повітря дозволить оцінювачу краще зрозуміти, як виглядає об'єкт, його розміри та територію навколо, обмеження або переваги при визначення ефективного використання.

Отже, основними перевагами при моніторингу майна з повітря є:

- швидкість;
- мінімізація ризику для здоров'я оцінювача при огляді;
- високоточність даних;
- просторове охоплення об'єкту;
- моніторинг навколишніх об'єктів інфраструктури, які розташовані поруч;
- візуальний огляд даху і верхніх поверхів;
- огляд СЕС з повною інспекцією кількості панелей, наявності пошкоджень тощо;
- моніторинг якості і наявності під'їзних шляхів (залазничні колії, автомобільні шляхи і т.п.);
- огляд ЛЕП і розташування трансформаторних підстанцій (можуть бути розташовані на сусідніх ділянках, до яких доступ відсутній);
- інспекція інших комунікацій, які необхідні для функціонування того чи іншого

об'єкту оцінки;

- можливість використання відеофайлу будь-де і будь-коли за допомогою QR коду, вказаного у Звіті про оцінку майна, де є посилання на хмарне сховище.

Для кращого розуміння розглянемо декілька прикладів проведення таких оглядів, оцінювачами «ОК «Лемберг».

Нижче наведені дві роботи, які проводились з метою оцінки майна для укладення договору застави у Банку. Зручність полягає у тому, що члени кредитного комітету можуть набагато швидше приймати рішення щодо забезпечення по кредиту, використавши свій мобільний пристрій, QR-cod, розташований на титульній сторінці Звіту.

Для переходу на відеофайл, який приводиться у приклад відкрийте камеру телефону і відскануйте QR-cod, розташований ліворуч.

Об'єкт огляду: майновий комплекс, розташований на одній земельній ділянці (QR-cod 1).



QR-cod 1.

https://www.youtube.com/watch?v=NRn_CueXYQQ



При огляді з повітря ми отримали актуальну інформацію щодо будівель, розташованих по сусідству, та меж ділянок, які не відображаються на супутникових картах.

При первинному наземному огляді ми не змогли ідентифікувати місце розташування будівлі підземного складу Ж-1 – в межах визначеної ділянки ця будівля була відсутня. За допомогою дрону будівлю складу виявили за огорожею на сусідній ділянці, доступ до якої був обмежений.

Враховуючи швидкість отримання і повноти інформації з квадрокоптера, оцінювач, не порушуючи умов (терміну) договору з клієнтом, застосував отримані дані при подальшому розрахунку. Відповідно, отримана додаткова інформація забезпечила повну ідентифікацію об'єкта оцінки із використанням тих обмежень, які були виявлені.

Отже, цей приклад показує ефективність застосування БПЛА, результати роботи з яким впливають на вартість майна.

У іншому прикладі об'єктом огляду є майновий комплекс з багатьма окремо розташованими і прибудованими будівлями ((QR-cod 2).



QR-cod 2.

<https://www.youtube.com/watch?v=ZUq7gaOyHPw>



Завданням СОД було проведення оцінки будівель і земельної ділянки, проте при аерообльоті нами виявлено дахову СЕС, яка при наземного огляду не спостерігалась. Наявність альтернативного джерела енергії є тільки перевагою, після додаткових консультацій і дооцінки цього обладнання вартість майна змінилась.

Таким чином, використання дрону у цьому прикладі не тільки допомогло чітко ідентифікувати розташування, наявність, відсутність будівель, рівень інвестиційної привабливості об’єкту оцінки, а й отримання СОДом додаткових дивідендів від інвестиції у розвиток аерозйомки.

Наступними двома прикладами ефективного використання БПЛА є аерообліт: будівлі (логістичного комплексу) площею 7500 м.кв. (QR-cod.3) та



QR-cod 3.

<https://www.youtube.com/watch?v=EiAhM2lZt8w>



офісно-виробничого комплексу (QR-cod.4).



QR-cod 4.

https://www.youtube.com/watch?v=ow-8WJ_MkRE



Метою огляду було проведення маркетингового дослідження визначення ринкової вартості та візуалізації об'єкта для потенційного інвестора.

У цій роботі було виконано детальну ідентифікацію транспортного сполучення, району розташування, меж земельної ділянки, стану будівлі і дахового покриття та багато інших факторів, які вплинули на результати дослідження.

Враховуючи вищевикладене, використання БПЛА при огляді майна – це ефективне джерело додаткової інформації, яке впливає на результати і достовірність розрахунків при визначенні ринкової вартості майна.

З початком повномасштабного вторгнення росії з 24 лютого 2022 року закрито повітряний простір України для цивільних користувачів повітряного простору, включаючи й безпілотні повітряні літальні апарати (БПЛА).

Рішення щодо можливості використання повітряного простору безпілотними повітряними суднами в конкретній області ухвалює Генеральний штаб Збройних Сил України. Для можливості забезпечення належного використання безпілотних повітряних суден у сільському господарстві суб'єктам господарювання необхідно звернутися до відповідної обласної військової адміністрації на предмет можливості використання на конкретній території (у районі) безпілотних повітряних суден.

Проте, у мирний час дозволяється використовувати дрони без реєстрації вагою до 20 кг. Спеціальний дозвіл на запуск дрона може знадобитися, якщо заплановано польоти над забороненими територіями або вага пристрою перевищує 20 кг.

Використання дронів заборонено:

- на територіях щільних громадських забудов;
- біля злітно-посадкової смуги, а також пілотованих літаків;
- над державним кордоном;
- над великими скупченнями людей;
- над різними урядовими об'єктами, дамбами та електростанціями, промисловими підприємствами, а також заповідними та стратегічними зонами.

Польоти квадрокоптерів над приватними територіями офіційно не заборонені. Але якщо при цьому здійснювалось фільмування, слід пам'ятати, що власники таких ділянок мають законне право вимагати видалення отриманих відеоматеріалів.

Висота польоту дрона не повинна перевищувати 120 метрів, а його швидкість – 160 км/год.

Щоб отримати дозвіл на запуск дрона, потрібно перед кожним польотом подавати заявку в Украероцентр. Порушників правил використання повітряного простору, чекає покарання у вигляді штрафу.

Список використаних джерел:

1. Національний стандарт № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав».
2. Повітряний кодекс України.
3. Кодекс України про адміністративні порушення.
4. Кримінальний кодексу України.
5. Закон України «Про транспорт».
6. Постанова Кабінету Міністрів від 6 грудня 2017 року № 954 «Про затвердження Положення про використання повітряного простору України».
7. Наказ Державної авіаційної служби України та Міністерства оборони України від 11 травня 2018 року № 430/210 «Про затвердження Авіаційних правил України «Правила використання повітряного простору України».

ПІДРУЧНИК «ОЦІНКА НЕРУХОМОГО МАЙНА»

*Володимир Шалаєв,
заслужений оцінювач Українського товариства оцінювачів,
член Королівського інституту сертифікованих сюрвеєрів,
визнаний європейський оцінювач*



Бібліотека «Увекон», попри складні воєнні часи, поповнилася підручником «Оцінка нерухомого майна», загальну редакцію якого мені пощастило здійснювати.

Створена багато років тому ця бібліотека сприяла підвищенню професійного рівня і компетентності оцінювачів України. За п'ятнадцять років під брендом «Увекон» були видані посібники з оцінки бізнесу, обладнання, інтелектуальної власності, нерухомих об'єктів культурної спадщини, з аналізу і прогнозу тенденцій ринку нерухомості.

Тепер до цієї бібліотеки долучається університетський підручник, присвячений одному з найпоширеніших і разом з тим найскладніших об'єктів оцінки – нерухомому майну.

Знаковим є те, що ця книжка була рекомендована як підручник для студентів вищих навчальних закладів Київським національним економічним університетом – колискою професійної оціночної діяльності в нашій країні. Саме в стінах цього вишу (тодішнього Київського комерційного інституту) у 1908 році відомий земський оцінювач і громадський діяч О.О. Русов започаткував нову галузь науки – оціночну статистику, предметом вивчення якої є нерухоме майно, а завданням – установлення закономірностей формування його вартості.

Як галузь науки оцінка ніколи не мала суто теоретичної спрямованості. В центрі її уваги завжди було дослідження відношення до нерухомості тих, хто її придбаває, продає або використовує, виражене у формі судження про вартість такого майна. При цьому основною рушійною силою розвитку цієї науки є прагнення подолання протиріччя між суб'єктивним характером судження і можливістю використання висновку про вартість усіма суб'єктами економічної діяльності, що визначає її прикладний характер.

Шлях розвитку оцінки, як і будь-якої галузі науки, характеризує зміна парадигм, які встановлювали домінуючі підходи і методи оцінювання. За останні сто років їх було декілька, серед них на сьогодні панівним є ринкове порівняння як таке, що найбільш адекватно відповідає потребі щодо об'єктивного та доказового характеру вартості. Це зумовило перегляд основних постулатів стосовно природи нерухомого майна і методів його оцінювання, втілених сьогодні у Міжнародних стандартах оцінки.

Надати відповіді на питання, якими мають бути оціночні процедури, склад і обсяг вхідних даних, способи їх інтерпретації та оцінки надійності в рамках ринкової парадигми, ставили на меті й автори цього підручника Олександр Драпіковський, Ірина Іванова та Світлана Смольнікова, добре відомі оціночній спільноті України. Вони мають, і це дуже важливо, багаторічний досвід оціночної практики та розробки документів з методичного регулювання оцінки нерухомого майна, є авторами навчальних видань «Оцінка земельних ділянок», «Оцінка пам'яток історії, архітектури та містобудування», «Оцінка нерухомості», «Методи та моделі оцінювання нерухомого майна», що стали знаковими для розвитку оціночної діяльності не тільки в Україні, а й за її межами.

Маю впевненість, що і цей підручник сприятиме подальшому розвитку оціночної діяльності в нашій країні. Фактично в ньому закладаються нові для України стандарти професійної підготовки фахівців з оцінки нерухомого майна, які передбачають вміння правильно визначити проблему, що необхідно вирішити, та використати набуті знання для кваліфікованого розв'язання оціночної ситуації, здобувши при цьому максимально позитивного результату. Це досягається концептуальною цілісністю у викладі предметної області діяльності оцінювача через розкриття системного зв'язку між об'єктом оцінки та ринком, на якому цей об'єкт представлений, і практичними інструментами аналізу ринкових даних та припущень учасників ринку для формування висновку про вартість.

Підручник, що презентується, складається з двох частин.

У першій частині «Основні поняття і принципи оцінки нерухомості» розглядаються вимоги до професійної оціночної діяльності та процесу оцінювання; особливості нерухомого майна як об'єкта оцінки, характеристики його фізичних і правових складових; види вартості як передумови оцінки, принципи оцінювання; основні оціночні підходи та методи.

У другій частині «Методи і моделі оцінювання нерухомого майна» основну увагу приділено використанню та розкриттю ринкової інформації, побудові оціночних моделей у рамках ринкового, дохідного та витратного підходів. Тут наведені особливості оцінки фізичних і правових складових нерухомого майна, а також нерухомого майна, що має історичну цінність. Матеріал викладений у цій частині підручника проілюстровано численними прикладами оціночних ситуацій та способами їх вирішення.

Загалом, підручник містить достатній обсяг інформації, освоєння якої дозволить набутти необхідної компетентності для оцінки нерухомості відповідно до Міжнародних стандартів оцінки.

Підручник адресовано викладачам і студентам, які вивчають різні аспекти визначення вартості нерухомого майна та пов'язаних з ним інтересів, і всім, хто цікавиться цими питаннями із професійних міркувань.