

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

# **ВІСНИК ОЦІНКИ**

**НАУКОВО-ПРАКТИЧНИЙ ЖУРНАЛ**

**Заснований у квітні 1996 року**

**№ 1 (66) січень-березень 2023**

**КИЇВ**

## Редакційна рада

Головний редактор  
Відповідальний  
секретар

Драпіковський О.І.  
Крижановська Т.В.

Члени редакційної ради

Берая Н. Б., доктор філософії (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. Є. (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](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**

Кірічек Ю. О. ПРОБЛЕМНІ АСПЕКТИ НОРМАТИВНОЇ БАЗИ ОЦІНКИ УКРАЇНИ НА ШЛЯХУ ЄВРОІНТЕГРАЦІЇ	4
Алавердов Р. Е., Печерога О. Б., Ігнатенко А. В. ЄВРОПЕЙСЬКИЙ ДОСВІД РЕГУЛЮВАННЯ ОЦІНОЧНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ	16
Тэрэбуркэ Д. Е. ПРАКТИКА ОЦЕНКИ И УСТОЙЧИВОЕ ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ РАЗВИТИЕ	30
Кейлін Т. М. ОЦІНКА ЗАСТАВНОГО МАЙНА: ІНТРОДУКЦІЯ	35

### **ОГЛЯД РИНКУ**

Симонова Л. М., Можировський М. В. ОГЛЯД РИНКУ КОМЕРЦІЙНОЇ НЕРУХОМОСТІ ПІД ЧАС ВІЙНИ	38
---	----

### **МЕТОДИ ТА ПРАКТИКА ОЦІНЮВАННЯ**

Чиркін А. М. ПРАКТИЧНІ АСПЕКТИ ВПРОВАДЖЕННЯ ЄВРОПЕЙСЬКИХ СТАНДАРТІВ ОЦІНКИ БІЗНЕСУ В ОЦІНОЧНУ ПРАКТИКУ УКРАЇНИ	42
Драпіковський О. І., Іванова І. Б. ПРИНЦИПИ ОЦІНКИ ПОТРЕБИ У ВІДНОВЛЕННІ ЗНИЩЕНОГО І ПОШКОДЖЕНОГО НЕРУХОМОГО МАЙНА	47

### **ЄВРОПЕЙСЬКІ СТАНДАРТИ ОЦІНКИ**

ЄВРОПЕЙСЬКИЙ СТАНДАРТ ОЦІНКИ 4. ПРОЦЕС ОЦІНКИ	52
ЄВРОПЕЙСЬКИЙ СТАНДАРТ ОЦІНКИ 5. ЗВІТ ПРО ОЦІНКУ	59

## **ПРОБЛЕМНІ АСПЕКТИ НОРМАТИВНОЇ БАЗИ ОЦІНКИ УКРАЇНИ НА ШЛЯХУ ЄВРОІНТЕГРАЦІЇ**

*Юрій Кірічек, REV,  
доктор технічних наук, професор,  
заслужений оцінювач Українського товариство оцінювачів*

Під час агресії авторитарної імперії Росії проти демократичної республіки України військові події затьмарили технічну та економічну діяльність в країні і потреби суспільства у обсягах оцінки значно зменшилися. Це стосується, нажаль, інших мирних професій в умовах війни, та в нашій перемозі у боротьбі за волю і демократію немає сумнівів і тому хвилює питання: «Що нас очікує після війни, які нагальні проблеми належить вирішити у тому числі у сфері оціночної діяльності?» Для отримання відповіді спробуємо проаналізувати поточний стан оцінки, задачі в період відновлення після війни і заходи у зв'язку із перспективою євроінтеграції, як ніколи близькою зараз.

Якщо нашвидку окинути зором історію розвитку нашої оціночної діяльності, то неважко побачити, що на відміну від інших країн Західної Європи та Америки, де оцінка формувалася внаслідок діяльності декількох поколінь вчених економістів та практиків для забезпечення в першу чергу адвалорного оподаткування та потреб бізнесу, в Україні оцінка була вперше масово впроваджена для забезпечення потреб приватизації і ініційована не фахівцями, а владою. І це має свої наслідки у вигляді «національних особливостей» оцінки.

Вперше в Україні оцінка у великих масштабах була залучена для забезпечення малої приватизації Указом Президента України Леоніда Кучми від 30.12.1994р. №327 «Про міри по прискоренню процесу малої приватизації в Україні». З початком економічних реформ в напрямку розвитку ринкової економіки у дев'яностих роках колективи малих підприємств отримали право викупу державного майна (магазинів, ресторанів, кав'ярень, перукарень, нафтобаз та бензозаправних станцій) згідно «експертної оцінки», яку за Указом Президента виконували «експерти-оцінювачі» за угодою з Фондом державного майна України.

Після завершення малої приватизації дійшла черга до оцінки великих підприємств, що підлягали приватизації. То була цікава і відповідальна робота. Без перебільшення можна сказати, що то були зіркові часи оцінки в Україні.

Під час відвідування фірми з оцінки бізнесу у Сполучених Штатах Америки я намагався отримати відповіді на деякі гострі на той час методичні питання та замість допомоги від американських колег у відповідь отримав прохання прийняти їх співробітника, бо їх дуже зацікачували проблеми, яких звісно не існує в умовах розвиненого ринку.

І дійсно, у безпрецедентно великих обсягах у відносно короткий термін часу була проведена в індустріальній сучасній країні оцінка з метою приватизації великих і малих підприємств. Роботи в той час вистачало всім, хто встиг отримати необхідну кваліфікацію та досвід. А для тих, хто не займався оцінкою бізнесу вистачало роботи з оцінки державного та комунального майна з метою оренди. Згідно Закону України «Про оренду майна державних підприємств та організацій» від 10.04.1992 р. відкривалась можливість оренди майна державної та комунальної власності. На орендованому майні зростав малий бізнес України, який у подальшому врятував Україну від авторитарного шляху розвитку подібного російському.

На початку оцінку виконувала комісія по приватизації шляхом індексації активів з урахуванням потенційної прибутковості, зональних коефіцієнтів та рівня ринкових цін на високоліквідне майно на підставі Закону України «Про приватизацію майна державних підприємств» та Методики оцінки вартості об'єктів приватизації та оренди, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 02.09.1992 р. № 522.

Перші кроки експертна оцінка робила в Україні в умовах дуже обмеженої нормативно-правової бази. «Положення про порядок проведення експертної оцінки державного майна», затверджене наказом ФДМУ від 02.02.1995 №100, «Положення про визначення вартості об'єктів приватизації з урахуванням їх потенціальної прибутковості», затверджене спільним наказом ФДМУ, Міністерства економіки, Міністерства фінансів, Міністерства статистики України від 27.02.1995 р. № 216/40/30/63, Етичні норми професійної діяльності Українського товариства оцінювачів та у перекладі книжка Д.Фрідмана, Н.Ордуэя [1] – ось і весь нехитрий методичний набір оцінювачів лихих дев'яностих. А відповіді на всі питання та доказові аргументи в різних регіонах України якось знаходили у тонесенькій брошурі Людмили Сімонової та Якова Маркуса, про яку автори зараз просять чомусь навіть і не згадувати. А дарма, бо з деяким перебільшенням ця брошура щодо основ оцінки мала приблизно таке ж значення в умовах методологічного голоду для початкових оцінювачів, як і труди Карла Маркса та Фрідріха Енгельса для молодих революціонерів, які знищили у подальшому монархічну імперію. І таке порівняння – це не моя вигадка, хоча звісно є в цьому і деяка доброзичлива іронія.

Фонд державного майна України розробив Методику оцінки вартості майна під час приватизації, затверджену постановою Кабінету Міністрів України від 15.08.1996 р. № 961, та Методику оцінки вартості майна під час приватизації, затверджену постановою Кабінету Міністрів України від 22.07.1998 р. № 1114. Вони запровадили на державному нормативному рівні «експертну оцінку» майна, яку проводили юридичні особи відповідно до угоди з Фондом державного майна України. Закони України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 12.08.2001р. № 2658-III та «Про оцінку земель» від 11.12.2003 р. № 1378-IV закріпили правові засади оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності в Україні.

Значний вклад у формування національної професійної оцінки та у розробку нормативно-правової бази на засадах Міжнародних стандартів оцінки внесло Українське товариство оцінювачів (УТО), установчі збори якого відбулися у жовтні 1994 року, а 10 лютого 1995 року Міністерство юстиції України зареєструвало першу в Україні саморегульовану організацію оцінювачів як Всеукраїнську громадську організацію.

Роботу координувала голова Ради товариства Олена Коваль та вправний заступник Володимир Шалаєв, який у подальшому і зайняв посаду керманича товариства. Радою УТО 11.04.1995 р. були затверджені «Норми професійної діяльності оцінювача». Разом з Фондом державного майна України УТО розпочало освітню програму для оцінювачів з видачею кваліфікаційних сертифікатів. Почали з'являтися в Україні десятки, сотні, а пізніше тисячі оцінювачів. Створювалися територіальні відділення Українського товариства оцінювачів, особливою активністю виділялися Луганське відділення (голова ради Ірина Зубарева), Західноукраїнське територіальні відділення (голова ради Людмила Туровська), Дніпропетроаське (голова ради відділення Юрій Кірічек), Запорізьське (голова ради відділення Сергій Сивець) та інші. Наприклад, силами Дніпропетровського територіального відділення за підтримки Ради УТО та за участі багатьох креативних оцінювачів було проведено 19 Всеукраїнських науково-практичних конференцій з актуальних питань оцінки. Остання науково-практична конференція «Оцінка нерухомого майна, у тому числі земельних ділянок з метою оподаткування» була проведена 26-27 травня 2017 року. Знову ж таки завдяки колосальним зусиллям Рада Українського товариства оцінювачів разом з Фондом державного майна розробили чотири національні стандарти оцінки, затверджені відповідними постановами Кабінетів України.

Розробка методологічного забезпечення оцінки в Україні повністю лягла на плечі активістів УТО, серед яких було немало кваліфікованих науковців кандидатів наук (наприклад: Олена Коваль, Яков Маркус, Людмила Симонова, Валерій Галасюк, Юрій Кірічек, Сергій Сивець) та кваліфікованих практиків різних спеціальностей. Саме це було

запорукою успішної розробки сучасної методології оцінки, яка застосовується і зараз. З цього часу, можна вважати, Українська оцінка вийшла з дитячого віку.

Нажаль зрілий продуктивний вік оцінки був недовгим, бо з приходом до влади кримінального угруповання Януковича незалежності оцінки був нанесений нищівний удар. Відомий у ті часи «Стоматолог» та народний депутат України, прізвище якого співзвучне до слова «оценка» підсадили декого на голку оцінки з метою оподаткування доходів фізичних осіб, із невластивої оцінці функції, яка була використана для створення штучної кримінальної схеми із офіційним відкатом у 80% до бандитського общака за схемою тендерної палати.

Саме для задоволення апетитів цих пацієнтів був сформований на державному рівні окремий недоторканий напрямок оцінки №3, насосом якого викачані мільярди гривень із кишень українців. Фонд державного майна України, підпорядкований кримінальній владі Януковича-Азарова, виконував забаганки «Стоматолога» та його прихвосня, а Українське товариство оцінювачів із усіх сил намагалося захищати свою професійну діяльність, проводило публічні акції супротиву на всіх рівнях, у тому числі і під стінами Кабінету Міністрів уряду Азарова. Та в умовах чинного законодавства можливостей громадського регулювання оціночної діяльності виявилось, на превеликий жаль, недостатньо для запобігання публічному груповому гвалтуванню оцінки, а борців проти кримінальної схеми переслідували за депутатським запитам злочинця-депутата правоохоронні органи та ФДМУ запрошував на засідання екзаменаційної комісії борців за справедливість з намаганням позбавити їх кваліфікаційних свідоцтв оцінювача. Ці події настільки вражали, що і зараз стоять перед очима, а наш колега провідний оцінювач Євген Давиденко внаслідок великого душевного переживання з такої несправедливості навіть втратив здоров'я і невдовзі від цього покинув цей світ. Царство йому небесне!

Революція гідності змила майже всю «регіонівську» нечисть в унітаз історії, був відновлений попередній статус оцінки, та, як кажуть в таких випадках, у суспільства залишився осад. Від ганьби нелегко відмитися навіть жертві. Тому оцінка поступово втрачала довіру та, відповідно, позиції у суспільстві, чому до речі сприяли і об'єктивні причини. А після цього, ще й Ковід та війна довершують справу. Та оцінка, це не якась національна вигадка і не тільки інструмент приватизації, не засіб підтримки матеріального стану суб'єктів оціночної діяльності і тим більше депутатів. Значимість оцінки не залежить від тимчасових обставин. Щоб підняти рівень оцінки треба критично проаналізувати пройдений шлях, та з урахуванням світового досвіду оцінки запровадити необхідні реабілітаційні заходи.

Внаслідок неспровокованої захватницької війни агресивної варварської Росії на території України, нанесені колосальні збитки, розмір яких належить оцінити згідно Порядку визначення шкоди та збитків, завданих Україні внаслідок збройної агресії Російської Федерації, затвердженого постановою КМУ від 20 березня 2022 р. № 326. Наразі проводиться значна робота з розробки методик оцінки. Ще не було у світі прецеденту оцінки збитків такого масштабу. Основний пік практичної оціночної діяльності з цією метою очікується на протязі перших трьох місяців після закінчення війни, у цей термін планується сформувати вимоги агресору по відшкодуванню нанесених збитків. Та професійна оціночна діяльність з цією метою розтягнеться на роки для забезпечення багатьох судових позовів до агресора та його приспівників щодо відшкодування розміру реальних збитків, визначення витрат на відновлення майна та майнових прав, які зазнали руйнівного впливу агресії та визначення упущеної вигоди. Це найближча перспектива оціночної діяльності і не завадило б залучити до неї зарубіжних колег, що сприятиме не тільки розвитку методології оцінки, бо вони прийдуть зі своїм професійним досвідом, а й

об'єктивності отриманих результатів в очах світової спільноти, яка планує фінансувати цю програму відновлення економіки України.

Та все ж війна війною, а життя продовжується і наші невирішені проблеми залишаються на жаль ще з нами. І слід їх розв'язувати з урахуванням перспективи інтеграції України до Європейського Союзу. Треба усвідомити, що це вже не за горами. Ніхто зараз ще не має уяви, як і коли це буде здійснюватися. Але зрозуміло, що це буде дуже швидко. І мова не про те, що це буде – повноцінне членство у Європейському Союзі чи якийсь особливий вид партнерства. Як приклад можна навести стан мільйонів громадян України, яких витиснула війна до Європи. Вони практично миттєво отримали тимчасовий статус, дуже близький до статусу громадян ЄС, а саме отримали право на житло, працю, соціальний захист, освіту та медичне обслуговування, і це без вступу до Європейського Союзу. Слід очікувати щось подібне і у розвитку відносин України з ЄС у найближчій перспективі після перемоги.

Першочергові кроки у зв'язку із такою перспективою очевидні – треба щонайшвидше привести законодавство та нормативну базу оцінки України до стандартів ЄС. Законодавство в сфері оціночної діяльності, на перший погляд, потребує дві принципові зміни:

1. Прийняття Закону України про оцінку, який би об'єднав положення двох нині чинних законів: «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність» та «Про оцінку земель». Проект такого закону як відомо, передано на затвердження Верховної Ради і є надія на його прийняття після обговорення та внесення правок. І це не погано, бо він потребує правок і треба не втратити цю можливість.

2. Важча проблема залишається у непорозумінні із судовими експертами. Вони вважають себе суб'єктами оціночної діяльності, приймають участь в діяльності екзаменаційної комісії при ФДМУ, але працюють поза межами правового поля оціночної професійної діяльності. Активно та негативно впливають на розвиток законодавства у сфері оцінки, претендують на винятковість для себе та необов'язковість дотримання вимог законодавства щодо оціночної діяльності.

За підтримки Міністерства юстиції України судові експерти нав'язують до проектів законів та нормативних актів в сфері оціночної діяльності формулювання неоднозначного трактування, які оцінювачі та судові експерти розуміють по-різному, і це дозволяє їм ухилятися від дотримання вимог профільного закону. В якій ще країні таке можливе і як буде це сприйняте європейською оціночною спільнотою? Рішення тут очевидне – судові експерти, у разі, коли йдеться про визначення вартості, зобов'язані посилалися лише на документи, які визначені законом для викладення результатів оцінки – а саме, звіти з оцінки, рецензії, акти оцінки.

Іншими словами, судовий експерт у разі, коли має справу із визначеннями вартості повинен залучати оцінювача із відповідним кваліфікаційним свідоцтвом (сертифікатом), або сам повинен мати кваліфікацію оцінювача, підтверджену рішенням екзаменаційної комісії із внесенням до державного реєстру оцінювачів та працювати у складі суб'єкта оціночної діяльності відповідно до вимог законодавства щодо професійної оціночної діяльності. І ухилення від виконання цих умов – це зрада національних інтересів, не менше, бо сприяє підризу довіри суспільства до системи юстиції, яка покликана захищати права та свободи громадян, а не лише корпоративні інтереси своїх підлеглих у супереч інтересам держави.

Тут справа не в розподілі ринку оціночних послуг, це має набагато гірші наслідки. Судовими експертами штучно створена ситуація, коли без відповідної кваліфікації оцінювача, без досвіду, без знання ринку судовий експерт відчуває свій пріоритет над незалежним оцінювачем у справі оцінки майна та майнових прав. Немає потреб ще

коментувати і наше судочинство. Як наслідок, наведу приклад із власного досвіду. В часи, коли відкрито здійснювалися розборки між російським та українським криміналом за право володіти центральним ринком «Озерка» в Дніпропетровську і, коли час від часу здійснювалася стрілянина на шляху від Борисполя до нашого міста, мені в руки потрапив висновок судового експерта. Він писав, що звіт з оцінки орендованого майна цього ринку, виконаний невірною оцінювачем, нашим колегою, бо у звіті з оцінки визначена вартість групи інвентарних об'єктів. За висновком судового експерта слід було виконувати оцінку цілісного майнового комплексу. В якості доказової бази свого твердження він посилався на те, що ринок огорожений єдиним парканом і це відповідає визначенню слова «цілісний» з посиланням на тлумачний словник. Як кажуть, коментарів більше немає. Але цей висновок зробив таки своє чорне діло. Не хочу ображати всіх судових експертів, серед них дійсно є фахівці оцінки, але поряд з ними право на оціночну діяльність отримали і повні невігласи у оцінці, як вище приведений фахівець з парканів та тлумачного словника. Справа тут не в особистостях, а в системі, яка не відповідає ні здоровому глузду, ні європейським стандартам і не має захисту «від дурня».

На нормативному рівні слід також визначити нагальну проблему невідповідності чинної методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок практиці оцінки в країнах з ринковою економікою щодо визначення бази оподаткування земельних ділянок. На цю тему виконано багато досліджень та публікацій [2-5], проведені науково-практичні конференції та віз і нині там. Бо ще не всім зрозуміло, що бонітування ґрунтів ні в якому разі не може розглядатися як вид оцінки земель, про що на жаль декларує Закон України «Про оцінку земель».

Оцінка за загально прийнятим визначенням – це результат або процес визначення вартості майна як грошового виразу його цінності. То до чого тут бонітування (класифікація ґрунтів за доброякісністю за 100 бальною шкалою)? Звісно немає нічого спільного. Ніхто не проти застосування бонітування ґрунтів як природного ресурсу з метою порівняння, наприклад, за плановою родючістю для потреб сільського господарства, і навіть як допоміжної процедури масової оцінки земельних ділянок, але це аж ніяк не самостійний вид оцінки.

Ґрунти взагалі не підлягають під визначенню «майно» за Цивільним кодексом України і тим більше визначенню «майнові права». Таким чином, майна не існує, оцінки не існує, а такий вид оцінки в законі закріплений. Щось схоже спостерігається і у застосуванні в оцінці містобудівної цінності територій. Будь ласка, у містобудуванні цілком можливе таке застосування, але з метою оцінки – ні в якому разі, немає зараз такої потреби, бо існує поняття оціночного зонування [6-8] та існують ринкові методи визначення таких зон [9,10].

Так в чому ж справа? А справа в тому, що ніколи оцінювачів Держгеокадастр (раніше Держкомзем) не залучав до розробки методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок. Для кращого розуміння слід підкреслити, що причиною цієї проблеми є те, що до оцінки оцінювачів не допускають. Та свято місце порожнім не буває, тоді нормативною грошовою оцінкою земельних ділянок займаються фахівці із ґрунтознавства, географії, геодезії, землеустрою, кадастру, містобудування та інших поважних професій. Та все ж цікаво, що б ці фахівці безумовно високої кваліфікації у своїх галузях сказали б оцінювачам, коли б ті без відповідної освіти та досвіду почали б розробляти та затверджувати норми їх професійної діяльності. Я певен на відміну від оцінювачів вони б не мовчали. І зрозуміло, що і деякі оцінювачі скажуть, дозвольте, але нормативна грошова оцінка – це складова кадастру і це не оцінювачів справа.

Так от як раз навпаки, бо коли оцінювачі виконують звіти з оцінки земельних ділянок у відповідності із Методикою експертної грошової оцінки № 1531 і захищають отримані результати, то кожного разу їх питають: а яка вартість за нормативною грошовою оцінкою



цієї земельної ділянки? І будьте певні, у разі невідповідності визначеної ринкової вартості земельної ділянки значенню вартості земельної ділянки за нормативною грошовою оцінкою, вас примусять підганяти результат вашої експертної оцінки. І ніхто не буде слухати, ваші доводи, що нормативна грошова оцінка не визначає реальної вартості земельної ділянки, а лише є капіталізованим рентним доходом із земельної ділянки, визначеним за встановленими і затвердженими нормативами. Над цими заумними словами не буде напружувати мізки ні чиновник, ні нотаріус ні навіть суддя. Для них важливо те, що методика нормативної грошової оцінки затверджена самим Кабінетом Міністрів України, а звіт з оцінки – лише підписами оцінювача та директора. Я вже представляю вираз обличчя наших європейських колег з цього приводу.

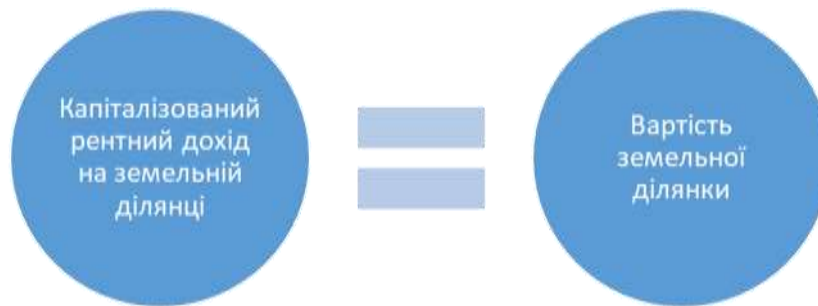
Певно далеко не всі добре обізнані у тонкощах нормативної грошової оцінки земельних ділянок, то слід все ж звернути увагу на те, що підвалини цієї оцінки були закладені у віддаленому минулому, коли була розроблена у 1976 році «Загальносоюзна методика оцінки земель (тимчасова)», згідно до якої загальна економічна оцінка земель проводилась за вартістю валової продукції, окупністю витрат і диференціальним доходом. Як для Радянського Союзу, то це був вагомий крок вперед на шляху реформ, намічених комуністичною партією, тим більше у порівнянні із бонітуванням, земля вже розглядалась не тільки як природний ресурс, а як і засіб виробництва. Та все ж, невпевненість розробників методики відчувається за додатком «тимчасова методика». Бо автори, хоча і були обмежені комуністичними догмами, а все ж розуміли основи економічної теорії. І ось на цих методичних засадах на основі рішення партії та уряду у 1986-1988 роках була виконана економічна оцінка ріллі, багаторічних насаджень, сіножатей і пасовищ на площі близько 40 млн. га.

Та вже за два роки Радянський Союз зник, незалежна Україна обрала ринковий шлях розвитку і для забезпечення платного використання земель потрібна була база оподаткування. Ось тут і прийшла на пам'ять економічна оцінка земель епохи Радянського Союзу. І от 23 березня 1995 року Кабінетом Міністрів України була прийнята Постанова №213 «Про методику грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів (тимчасова)», а в жовтні того ж року «Порядок грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів». І зверніть увагу, знову «тимчасова методика», не перевелися освідченні люди серед розробників цієї методики і в Україні.

В основу визначення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення було покладено рентний дохід, який створювався при виробництві зернових культур і визначався за даними економічної оцінки земель, проведеної у 1988 році. В умовах інфляції рентний дохід обчислювався у натуральних одиницях (у центнерах зерна), який при визначенні грошової оцінки переводився у вартісний вираз за поточними цінами на дату оцінки. Величина нормативної грошової оцінки розраховувалася як добуток розрахованого таким чином річного рентного доходу і терміну його капіталізації. Одним словом жодних ринкових даних, крім цін на зерно, не використовувалося. Результати розрахунків не відражали реальної цінності і навіть не могли вже виконувати роль порівняльної оцінки, бо з часів проведення останніх ґрунтових досліджень та економічної оцінки земель властивості ґрунтів суттєво змінилися, як змінилася врожайність внаслідок змін в умовах меліорації, аграрних технологій тощо.

Застосування подібної методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок в перші роки незалежної України виправдано відсутністю у той час ринку земель та ринкових даних. Але пізніше, з'явився і ринок земель і ринкові дані у необхідному обсязі. Та всі подальші редакції методики нормативної грошової оцінки земельних даних нічого принципово нового не вносили. За відсутністю будь якого теоретичного обґрунтування нормативної грошової оцінки земельних ділянок розрахунки в подальшому взагалі були

замінені таблицями сумнівного походження. Ну хоча б, остання Методика нормативної грошової оцінки земельних ділянок, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 3 листопада 2021 р. № 1147 (зауважте, вже не тимчасова) пропонує розраховувати нормативну грошову оцінку земельних ділянок на основі значення нормативу капіталізованого рентного доходу на одиницю площі перемноженого на сім коефіцієнтів, визначених з таблиць у додатках до цієї методики. Ну, по перше, кожен початковий оцінювач і навіть частина стажерів-оцінювачів знає, що капіталізований рентний дохід із земельної ділянки – це певно вартість земельної ділянки (рис. 1).



**Рисунок 1.** Що таке капіталізований рентний дохід

Але тоді навіщо там так накручено? Є два варіанти відповіді. Перший: якби зразу написати, що це норматив вартості квадратного метра земельної ділянки за логікою методики, то всі, хто навіть не знайомий з методикою оцінки, зразу ж зрозуміли б, що ніякої методики розрахунку вартості взагалі немає, бо вартість вже приведена у таблицях. І тоді постане закономірне питання, а за що ж тоді гроші платити з бюджету за виконання нормативної грошової оцінки, коли вже все розраховано?

Другий варіант відповіді полягає у тому, що зразу було зрозуміло, що ніяка це не вартість, бо обґрунтувати відповідним чином її нема чим. А в такому випадку, якщо це не вартість, то згідно рівняння (рис.1), це і не капіталізований рентний дохід, бо арифметика дисципліна точна.

Щодо семи коефіцієнтів, застосованих для розрахунку вартості за нормативною грошовою оцінкою, то кожен власник земельної ділянки знає, що властивостей у неї набагато більше, а у всіх земельних ділянок України властивостей взагалі не перелічити [11]. А це означає, що виконати адекватну оцінку всіх земельних ділянок сьома табличними коефіцієнтами – це непосильна справа за цією методикою. Це все одно, що намагатися малювати кольорову картину чорним олівцем. Застосована модель оцінки явно не відповідає об'єкту оцінки та меті оцінки. В таких умовах добре працюють відомі моделі масової оцінки земельних ділянок [8, 12, 13], які вже багато років застосовують в Європі та інших цивілізованих країнах світу.

Не кращі справи і з оподаткуванням земель населених пунктів, де теж була застосована радянська економічна оцінка земель за містобудівною цінністю. На практиці наслідки застосування прийнятої методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок вивчені декілька років тому на ринку земель міста Дніпропетровська (за назвою міста того періоду), а результати цього дослідження були опубліковані [5].

Та для ілюстрації наслідків застосування неринкової бази для розрахунку земельного податку, орендної плати, та з іншою метою можливо обмежитись наступною інформацією. Результати оцінки за експертною та нормативною грошовою оцінкою за результатами виконаного аналізу земельного ринку міста кардинально різняться. У таблиці 1 приведені у відсотках частини земельних ділянок міста із співвідношенням ринкової вартості земельних ділянок до вартості за нормативною грошовою оцінкою. Як бачимо, що лише у 6%

земельних ділянок міста з мільйонним населенням вартість за нормативною грошовою оцінкою земельних ділянок близька до їх ринкової вартості в межах похибки. У всіх інших випадках різниця дуже значна (у рази). Це означає, як і очікувалося, що нормативна грошова оцінка зовсім не має ніякого зв'язку з ринковою вартістю, визначеною за експертною грошовою оцінкою. І робити висновки про результати розрахунку вартості за експертною грошовою оцінкою, незалежною оцінкою немає ніякої можливості шляхом порівняння із оцінкою за нормативною грошовою оцінкою, як це любляють прихильники простих рішень.

**Таблиця 1.** Співвідношення ринкової вартості земельних ділянок до вартості за нормативною грошовою оцінкою

$C_p/C_n$	№
>0,25	35,0
0,25 – 0,75	44,4
0,75 – 1,25	6
1,25 – 2	36,8
2-3	5,1
>3	1,6

Під час проведення досліджень виявлені ще гірші наслідки, майже соціально-політичного характеру при застосуванні такої методики нормативної грошової оцінки з метою оподаткування. Вартість земельних ділянок центральної зони Дніпропетровська за нормативною грошовою оцінкою під час обстеження у цілому до 2,5 разів була меншою від ринкової вартості, визначеної за експертною грошовою оцінкою. На околицях міста навпаки, вартість земельних ділянок за нормативною грошовою оцінкою у 2 - 4 рази була більшою від ринкової вартості. Можливо це випадковість, та навряд. Власники та користувачі більш коштовних земельних ділянок (банків, офісів, престижного житла, тощо) розташованих у центрі міста не доплачують земельний податок та орендну плату, а на околицях промислові підприємства, та працівники, які проживають в цих районах – навпаки переплачують. У разі, коли б дійсно було реалізовано у методиці нормативної грошової оцінки положення, яке вимагає Земельний кодекс України про те, що грошова оцінка земель виконується на рентній основі, такої розбіжності результатів експертної та нормативної грошової оцінки не могло бути ніколи. І це ще раз свідчить про те, що давно настав час перейти на шлях, яким рухається цивілізований світ, а саме використовувати ринкову базу оподаткування та оренди земельних ділянок.

Те що ринкова вартість земельних ділянок за експертною грошовою оцінкою та вартість земельних ділянок за нормативною грошовою оцінкою відповідно до чинної нормативної бази мають розбіжність у декілька разів, означає, що плата за землю не відповідає її цінності, тобто принцип справедливості оподаткування порушений, а це означає, що не слід розраховувати в Україні на свідомість платників податку, характерну для європейців, і українці отримали виправдання для використання всіх можливостей щодо ухилення від несправедливого оподаткування. У цьому випадку вимальовується ще і соціальна несправедливість, закріплена на нормативному рівні – бідні платять податки за багатих, а наш народ такі питання вмів вирішувати на майдані, коли владі байдуже. То все ж може прийшла пора центральному органу виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері земельних відносин, виконати свої функції та закінчити гру із тимчасовими методиками, термін дії яких треба було припинити ще два десятки років тому назад та фахово підійти до справи оцінки земель.

Застосування методики нормативної грошової оцінки земель було деяким чином виправдане відсутністю ринку земель у дев'яностих роках. В перший рік оцінки

комерційної нерухомості ми теж застосовували нормативні дані за відсутності ринкових. Але, як тільки ринок почав функціонувати, вже за рік повністю перейшли на ринкову базу оцінки, хоча і в умовах обмеженого ринку. Для цього теж існують певні оціночні моделі та процедури. На жаль в нормативній грошовій оцінці земельних ділянок переходу до ринкової бази оцінки не здійснено до сьогоднішнього дня, незважаючи на те, що ринкових даних для земель житлової та громадської забудови більше, ніж достатньо. Взагалі немає великих проблем із визначенням чистого операційного доходу, ринкової ренти та ринкової норми доходу. Існують придатні математичні моделі масової оцінки земельних ділянок на ринковій базі [8, 12, 13]. Вже існують необхідні умови для розрахунку орендної плати за земельні ділянки та земельний податок на ринковій базі відповідно до реальної цінності. Не бачити це можуть тільки люди, які зовсім не розуміються на оцінці та не знайомі із світовим досвідом розрахунку земельного податку або ще чиновники, які не хочуть втратити звичну можливість піляти бюджетні кошти і надалі.

Як вище було зазначено, на відміну від цивілізованих країн світу, де оцінка еволюціонувала на протязі попередніх століть для забезпечення оподаткування, кредитування та інших потреб бізнесу, в Україні професійна оцінка виникла переважно у зв'язку із приватизацією і була ініційована владою, гілки якої в Україні ще з попередніх авторитарних часів надмірно щільні. І як наслідок, головні сучасні проблеми в оціночній діяльності породжені саме битвою престолів за «кнопку» на «незалежній» оцінці, а саме змаганням за право регулювати оціночну діяльність між Фондом державного майна України, Держгеокадастром та Міністерством юстиції України. І якщо перші двоє закріпили цю можливість де-юре на рівні законів, то Міністерство юстиції робить це де-факто, бо на нормативному і законодавчому рівні блокує все, що суперечить інтересам корпоративного бізнесу судових експертів. Це звісно неможна не брати до уваги на шляху реформування оціночної діяльності, бо саме це є причиною вище наведених проблем. На державному рівні нарешті слід прибрати від регулювання оціночної діяльності органи влади, яким така діяльність невласлива.

А попереду з метою євроінтеграції Україні належить привести національну законодавчу та нормативну базу оцінки у відповідність вимогам Європейського Союзу. Тут звичайно можливо використати досвід імплементації Єврокодів [14]. Безумовно у такому разі національні стандарти повинні з часом втратити чинність. Але по-перше, потрібен деякий перехідний період (може 2-3 роки), коли в Україні буде можливість виконувати оцінку на основі національних стандартів або на основі європейських стандартів за вибором замовника залежно від мети оцінки. По-друге, треба теж розробити національний додаток до Європейських стандартів оцінки можливо на протязі терміну перехідного періоду.

Звичайно, обсяг Європейських стандартів оцінки [15, 16] майже на порядок більший від обсягу національних стандартів оцінки [17-20]. Це означає, що Європейські стандарти детальніше описують більшу кількість нормативних даних і це звичайно додає великий плюс для нашої оцінки. Але, як показує досвід зарубіжної роботи, українці та європейці вкладають часто, нажаль, різний сенс у написане або сказане. І це не дивно, бо світогляд наприклад американців значно відрізняється від світогляду європейців. І у таких випадках виникає об'єктивна основа для непорозумінь, незалежно від того, що обидві сторони однаково намагаються порозумітися.

У Європі надається величезне значення чіткому дотриманню законів на основі строгого самоконтролю, толерантності та культурі поведінки. Обвинувачення або навіть підозра у «некультурних вчинках», я вже не кажу про порушення законів, або несплату податків, відразу закриває всі шляхи не тільки до співпраці, а навіть для спілкування. Відчуваєте різницю?

Як приклад порівнюємо українські та європейські вимоги до особистості оцінювача. Відомо, що на основі чинного закону у нас кожен з вищою освітою, хто не має судимості та не визначений останнім часом офіційно як корупціонер має право бути оцінювачем. Найбільше зворушує у нашому законодавстві терпимість до корупціонерів, бо частина друга статті 6 Закону про оцінку майна, майнових прав та професійну діяльність дає визначення: «Оцінювачем не може бути особа, яка має не погашену або не зняту судимість за вчинення кримінального правопорушення або на яку протягом останнього року накладалося адміністративне стягнення за вчинення правопорушення, пов'язаного з корупцією».

Виявляється, що у разі, коли більше року пройшло з моменту коли накладалося адміністративне стягнення за вчинення правопорушення, пов'язаного з корупцією, та коли судимість погашена або знята (як колись у Януковича), то оцінювачем вже працювати можна. Відчуваєте руку «судді у законі» з перебитим носом та його учнів? Досить нелегко буде працювати у Європейському Союзі із такими особами поряд з вами, європейці просто можуть не побачити різницю і національні оцінювачі залишаться без роботи.

На відміну від вище наведеного Європейський стандарт [15] декларує зовсім інші вимоги, наприклад: «Оцінювачі завжди підтримують найвищі стандарти чесності та порядності і проводять свою діяльність у спосіб, який не завдає шкоди їхнім клієнтам, громадськості, їхній професії або відповідному національному професійному органу оцінки. Оцінювач повинен вміти проявити професійну майстерність, знання, старанність і етичну поведінку, що відповідає типу та масштабу оцінки, і повинен розкривати будь-який факт, який може поставити під загрозу об'єктивну оцінку».

Виходить, що замало бути людиною, яка не має кримінального минулого та щодо якої вже сплинув один рік після здійснення правопорушення, пов'язаного із здійсненням корупції, а виходить, що треба ще й підтримувати найвищі стандарти чесності та порядності. Підкреслено – найвищі стандарти чесності та порядності. Чи розуміємо ми взагалі, що це означає для української оціночної спільноти? І найважче питання – а судді хто? Чи може вкотре покличемо вікінгів для наведення ладу на нашій землі? Складне питаннячко, тим більше, що стосується не просто чесності і порядності, а їх найвищих стандартів.

Громадяни ЄС однаково всі добре розуміють, що означає «the highest standards of honesty and integrity». Та з якого боку нам треба підійти до цих найвищих стандартів чесності та порядності, тим більше із нашим минулим, маючи на увазі прийняття участі низкою осіб у знищенні незалежної оцінки за допомогою важеля напряму №3 та імітації оцінки шляхом тиражування близько сотні звітів з оцінки на день за підписом одного «оцінювача». Вони ж нічого тоді не боялися, бо за їх спинами була кримінальна влада і ці недоумки гадали, що будуть на даху світу назавжди, і прізвища їх відомі, а вони все продовжують працювати поряд з іншими оцінювачами, хто не сприйняв весь цей жах, хто з ним боровся і багато втратив, та дехто навіть життя.

Треба починати із очевидних речей. Перехід на Європейські стандарти потребує проведення люстрації оцінювачів шляхом сертифікації відповідно до чітко сформульованих вимог цих стандартів. Ось на цьому етапі, по-перше, треба встановити заслін від колаборантів із злочинцями третього напряму оцінки, учасників та організаторів створення цієї кримінальної схеми, бо вони аж ніяк не підпадають під «найвищі стандарти чесності та порядності». По-друге, з тієї ж причини треба встановити заслін та негайно припинити практику повторної видачі кваліфікаційних свідоцтв особам, у яких кваліфікаційні свідоцтва та сертифікати були вилучені за неодноразове грубе порушення оцінювачем нормативно-правових актів з оцінки майна, вони точно на відповідають найвищим стандартам чесності та порядності, або кваліфікаційним вимогам Європейських стандартів. Не можна допускати їх і до керівництва суб'єктами оціночної діяльності.

У цій статті наведена лише демонстрація проблем оціночної діяльності, які підлягають першочерговому розгляду зараз та у недалекому майбутньому. Країна майже вирвалася у цивілізований світ і нас очікує кропітка нелегка робота на цьому шляху. Я вірю в наш працюючий народ, який поки що занадто надає перевагу грошам у житті, але це зрозуміло після бідного, голодного радянського минулого. Сита Європа швидко вилікує нас від цього недуга і ми ще з іронією будемо згадувати лихі дев'яності, приватизацію та оцінку за мішок гречки. А зараз все вирішується на фронті, де воюють і наші колеги, та навіть складають життя за наше з вами вільне майбутнє. Ми налаштовані на боротьбу за перемогу, і не всім доля дає шанс стати героєм, але працювати з повною віддачею заради перемоги може кожен. Попереду оціночну спільноту очікують багато важливих справ, у реалізації яких я всім вам бажаю успіхів.

### СЛАВА УКРАЇНІ!

*P.S. Майже публіцистичний стиль статті із надмірними подробицями застосований для кращого розуміння проблематики також і читачами, не дуже обізнаними із засадами оцінки. Стаття орієнтована не лише на оцінювачів, а буде корисною і фахівцям інших професій, кого стосується ця проблема, а саме: містобудівникам, юристам, землевпорядникам, ґрунтознавцям, геодезістам, географам та може бути корисною для депутатів, державних службовців, нотаріусів, адвокатів та інших спеціалістів.*

### Список використаних джерел

1. Фридман Д., Ордуэй Н. *Анализ и оценка приносящей доход недвижимости*. Пер с англ. – Москва: Дело ЛТД, 1995. – 236 с.
2. Кірічек Ю. О. Стан та шляхи розвитку нормативної грошової оцінки земель // *Землевпорядний вісник*. – 2017. – № 5. – С. 24-29.
3. Кірічек Ю. О. Про приведення у відповідність до вимог законодавства України та міжнародних стандартів чинної методики оцінки земель // *Мат XXIII Міжн. наук.-практ. конф. Земельна власність і трансформація ринку нерухомості: міжнародний досвід та перспективи реформ в Україні*. – Київ: УТО, 2018. – С. 10-17.
4. Кірічек Ю. О. Оцінка нерухомого майна, у тому числі земельних ділянок з метою оподаткування // *Вісник оцінки*. – 2017. – №3 (48). – С. 45-47.
5. Кірічек Ю. О., Гайденко Є. Ю. Аналіз результатів застосування нормативної грошової оцінки земельних ділянок // *Геодезія, картографія і аерофотознімання*. – 2013. – Вип. 77. – С. 24-29.
6. *Оцінка нерухомості*: навч. посіб. / О.І. Драпіковський, І.Б. Іванова, Ю.В. Крумеліс – Київ: ТОВ Сік груп Україна, 2015. – 424 с.
7. *Аналітика ринку нерухомості: методологія та принципи сучасної оцінки* / В.О. Воронін, Е.В. Лянце, М.М. Мамчин – Львів: Магнолія, 2014. – 304 с.
8. Кірічек Ю. О. *Оцінка земель*: навч. посібн. – Дніпропетровськ: Літограф, 2016. – 454с.
9. Киричек Ю.А., Ландо Е.А., Гайденко Е.Ю. Зонирование территории населенных пунктов на основании критериев их ценности // *Вісник Придніпровської державної академії будівництва та архітектури*. – 2013. – № 7. – С. 28-37.
10. Кірічек Ю.О., Ландо Є.О., Биков Д.К. Зонування населених пунктів на основі ринкової вартості нерухомості // *Вісник оцінки*. – 2017. – № 3 (48). – С. 53-64.

11. Киричек Ю.А, Ландо Е.А, Гайденко Е.Ю. 2013 Методы выбора влиятельных факторов при массовой оценке недвижимости // *Вісник Придніпровської державної академії будівництва та архітектури*. – 2013. – № 7. – С. 47-52.
12. Драпіковський О.І., Іванова І.Б. *Моделі масової оцінки міських земель* // *Вісник Придніпровської державної академії будівництва та архітектури*. – 2013. – № 7. – С. 19-28.
13. Кірічек Ю.О, Ландо Є.О. Про величину коефіцієнтів капіталізації нерухомості, визначених методом ринкової екстракції // *Вісник Придніпровської державної академії будівництва та архітектури*. – 2015. – № 12 – С. 15-22.
14. Киричек Ю.А. Национальное нормативное обеспечение фундаментостроения и имплементация Еврокодов в Украине // *Механіка ґрунтів, геотехніка та фундаментобудування*. – 2016. – Вип. 83, кн. 1. – С.120-130.
15. *European Valuation Standards. 9th Edition*. Brussel: TEGOVA, 2020. – 400 p.
16. *European Business Valuation Standards. 1th Edition*. Brussel: TEGOVA, 2020. – 208 p.
17. Національний стандарт 1 *Загальні засади оцінки майна і майнових прав* // Постанова Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 №1440.
18. Національний стандарт 2 *Оцінка нерухомого майна»* // Постанова Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 №1442.
19. Національний стандарт 3 *Оцінка цілісних майнових комплексів* // Постанова Кабінету Міністрів України від 29.11.2006 №1655.
20. Національний стандарт 4 *Оцінка майнових прав інтелектуальної власності* // Постанова Кабінету Міністрів України від 03.10.2007 №1185.

# ЄВРОПЕЙСЬКИЙ ДОСВІД РЕГУЛЮВАННЯ ОЦІНОЧНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

*Роман Алавердов,  
член Експертної Ради УТО, провідний експерт-оцінювач УТО, REV, MRICS  
Олександра Печерога, Анна Ігнатенко*

Європейська група асоціацій оцінювачів включає в себе близько 70 національних асоціацій з 38 країн світу, що разом складають близько 70 000 кваліфікованих оцінювачів, що працюють в спеціалізованих консалтингових компаніях, державних та фінансових установах національного рівня та установах та організаціях всесвітнього та загальноєвропейського рівня.

В даному дослідженні на прикладі Польщі, Німеччини, Чехії, Франції, Австрії, Іспанії, Італії та Португалії було проведено аналіз нормативно-правової бази, що регулює оціночну діяльність у даних країнах, проаналізовано наявність / відсутність регулювання оціночної діяльності та її сертифікації.

Також було проаналізовано основні сфери застосування результатів оцінки, досліджено оціночні стандарти, що використовуються у даних країнах та оціночні організації, що представляють оціночну спільноту цих країн.

У Польщі та Німеччині МСО та ЄСО є обов'язковими для застосування. RICS – не є обов'язковими, якщо їх застосування не передбачено Договором на оцінку.

Крім того, усі країни, що є членами TEGOVA, мають затверджені Кодекси етики поведінки оцінювачів.

Найбільш врегульованим вважається ринок оціночних послуг в Німеччині. Тут держава і муніципалітет об'єднують свою роботу з приватними оцінювачами. З боку держави активність проявляється через доволі докладні стандарти оцінки, а також за результатами обробки всіх цін і угод на ринку детально аналізують його стан.

У Франції та Іспанії оцінювачів затверджують судові органи після 5-річної практики останніх. Тут не розроблено єдиних методичних рекомендацій щодо оцінки. В Італії та Нідерландах функціонують об'єднання експертів, які виробляють свої правила оцінки.

## Польща

Професійні стандарти Польської федерації асоціацій оцінювачів (PFSRM)

Польська федерація асоціацій оцінювачів прийняла та опублікувала перші професійні стандарти в 1995 році. У початковий період розвитку професії оцінювача майна, ринку нерухомості та управління нерухомістю ці стандарти були основним джерелом знань і нормативних документів у сфері оцінки нерухомості. Лише через кілька років набув чинності Закон про управління нерухомим майном і було видано положення про детальні правила оцінки нерухомості, а також правила та порядок складання звіту про оцінку. Слід підкреслити, що деякі правові норми були певним чином запозичені зі стандартів PFSRM і діють у більш-менш модифікованому вигляді донині.

Подальший розвиток стандартів був пов'язаний із розширенням сфер професійної діяльності оцінювачів майна, що призвело до розробки наступних стандартів та оновлення прийнятих раніше.

Рішення, прийняті в стандартах, розроблених Федерацією, враховують міжнародний досвід, в т.ч. Європейська організація оцінювачів TEGOVA (раніше TEGOVOFA).



Країна/ Характеристика	Нормативно-правові акти, що регулюють оціночну діяльність		Регулятор	Установа, що видає Сертифікати / Дозвіл на здійснення діяльності		
Польща	«Закон про управління нерухомістю»		Міністерство інфраструктури та будівництва	Міністерство інфраструктури та будівництва		
Німеччина	Закон «Про оцінку майна»		відсутній	Федеральне міністерство транспорту, будівництва і розвитку міст	Сертифікат – торгово-промислові палати	
Чехія	Закон Чеської республіки «Про оцінку майна» № 151/1997 від 10.07.1997,	«Стандарти з банківської діяльності – оцінки нерухомості, оцінки застави для потреб фінансових інституцій», видані Чеською банківською асоціацією	Чеська палата оцінки майна (ЧПОМ), Міністерство юстиції Чехії	Інституту оцінки майна (ІОМ) і Палати сертифікації оцінювачів (ПСО).	Міністерство юстиції Чехії чи голова обласного суду.	судові експерти сертифікуються судами
Португалія	Законом № 153/2015 від 14 вересня, який регулює доступ та здійснення діяльності оцінювачів нерухомості, які надають послуги суб'єктам фінансової системи (Закон про PAI)		Комісія з ринку цінних паперів (CMVM)	Комісія з ринку цінних паперів (CMVM)		
Іспанія	Закон про іпотеку, Законодавство установлене Королівським інститутом сертифікованих оцінювачів (RICS)		Банк Іспанії, RICS	Банк Іспанії, RICS		
Австрія	Закон «Про оцінку майна»		Австрійський Інститут оцінки власності за стандартами оцінки	Австрійський Інститут оцінки власності за стандартами оцінки		
Італія	Керівництво Європейського банківського управління з надання та моніторингу кредитів (EBA/GL/2020/06) від 29 травня 2020 року, введене в дію із приміткою №. 13 від 20 липня 2021 року Банку Італії, в якому зазначено, що вищезгадані керівні принципи набувають значення «наглядових керівних принципів»;	Положення 36-го оновлення Циркуляра №. 285 від 17 грудня 2013 р. «Положення про нагляд за банками» Банку Італії	Саморегульвні оціночні організації	Італійський інститут оцінки майна - Isivi, Королівський інститут сертифікованих оцінювачів - Rics і Європейська група оцінювачів. Асоціації – TEGoVA		
Франція	немає інформації		відсутній	немає інформації		

Країна/ Характеристика	База оцінки	Сфери застосування	Стандарти, що регулюють оцінку окремих видів майна та майнових прав	Організації
Польща	Ринкова та неринкова	забезпечення кредитів, операції купівлі/продажу нерухомості, лізингові операції, фінансова звітність, випуск облігацій, проспекти IPO, внесення матеріального внеску в компанію	Професійні стандарти оцінки нерухомого майна, МСФЗ, Міжнародні стандарти оцінки (IVS), <b>Європейські стандарти оцінки (EVS The Blue Book)</b> , ValuationProfessional Standards (The Red Book)	Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (Польська федерація асоціацій оцінювачів майна), IASB, IVSC, TEGoVA, RICS
Німеччина	Ринкова та неринкова	Купівля-продаж, Придбання компаній, Іпотека, Експропріація, Аукціон, Майнові конфлікти, Правила спадкування, Вимірювання продуктивності, Інформаційні цілі, Закриття страховки, Податкові причини, інші	МСФЗ, Міжнародні стандарти оцінки (IVS), <b>Європейські стандарти оцінки (EVS The Blue Book)</b> , ValuationProfessional Standards (The Red Book)	IMMOBILIENVERBAND DEUTSCHLAND IVD BUNDESVERBAND der IMMOBILIENBERATER, MAKLER, VERWALTER, und SACHVERSTÄNDIGEN e.V (Асоціація консультантів з нерухомості, брокерів, адміністраторів та експертів), BUND DER ÖFFENTLICH BESTELLTEN VERMESSUNGSINGENIEURE e.V. (АСОЦІАЦІЯ ДЕРЖАВНИХ ІНЖЕНЕРІВ-ГЕОДЕЗИСТІВ (BDVI), IASB, IVSC, TEGoVA, RICS
Чехія	Ринкова та неринкова	забезпечення кредитів, операції купівлі/продажу нерухомості, лізингові операції, фінансова звітність, випуск облігацій, проспекти IPO, внесення матеріального внеску в компанію	Стандарти Чеської банківської асоціації, МСФЗ, Міжнародні стандарти оцінки (IVS), <b>Європейські стандарти оцінки (EVS The Blue Book)</b> , ValuationProfessional Standards (The Red Book)	IVSC, TEGoVA, RICS
Франція	Ринкова та неринкова	Обов'язковою є оцінка для страхування, іпотеки та угод з нерухомістю, яка дорожча 300 тис. євро, а також для компаній, що інвестують кошти в нерухомість	МСФЗ, Міжнародні стандарти оцінки (IVS), <b>Європейські стандарти оцінки (EVS The Blue Book)</b> , ValuationProfessional Standards (The Red Book)	IVSC, TEGoVA, RICS
Австрія	Ринкова та неринкова	При отриманні кредиту; При визначенні розміру податкових платежів від операцій з нерухомим майном; Для судових інстанцій – при визначенні розміру шкоди або для поділу майна при судових спорах; Для визначення цінності бізнес-активів; При купівлі нерухомості (якщо потрібно підтвердження адекватності ціни купівлі-продажу); Для реалізації майна на аукціонах.	МСФЗ, Міжнародні стандарти оцінки (IVS), <b>Європейські стандарти оцінки (EVS The Blue Book)</b> , ValuationProfessional Standards (The Red Book)	IVSC, TEGoVA, RICS

Країна/ Характеристика	База оцінки	Сфери застосування	Стандарти, що регулюють оцінку окремих видів майна та майнових прав	Організації
Іспанія	Ринкова та неринкова	Оцінка іпотеки для кредитних установ та банків; Оцінка портфельів майнових фондів; Оцінка активів страхових компаній. Для власних цілей клієнтів, в основному для визначення ринкової вартості; Консультування з питань вартості при покупці/продажу; Оцінка для міжнародних клієнтів; Оцінка для інвесторів міжнародних банків	МСФЗ, Міжнародні стандарти оцінки (IVS), <b>Європейські стандарти оцінки (EVS The Blue Book)</b> , ValuationProfessional Standards (The Red Book), RICS	Arquitas Sociedad de Tasación. Agrupación Técnica del Valor (ATVAlor) Ibertasa. CBRE Valuation Advisory. Valtecnic. Gesvalt Sociedad de Tasación. Compañía Hispánica de Tasaciones y Valoraciones. Sociedad de Tasación
Італія	Ринкова та неринкова	Кредитні оцінки (стандарт ABI); Оцінка портфельів та/або окремих об'єктів нерухомості; Страхові оцінки; Фінансові та податкові звіти; Оціночні огляди; Судовий супровід/ Експертне свідоцтво; Поділ витрат/ капітальний резерв	Міжнародні стандарти оцінки (IVS), <b>Європейські стандарти оцінки (EVS The Blue Book)</b> , ValuationProfessional Standards (The Red Book), RICS	Італійська банківська асоціація – Abi, Асоціація компаній з оцінки нерухомості – Assovib, Національний коледж агротехніків та дипломованих агротехніків, Національний коледж сільськогосподарських експертів та дипломованих фахівців у галузі сільського господарства, Національна рада архітекторів, планувальників ландшафту та фахівців з охорони природи, Національний Орден-лісівники, Національна рада геодезистів і дипломованих геодезистів, Національна рада інженерів, Національна рада промислових експертів та дипломованих промислових експертів і Тесnoborsa (Організація системи торгових палат для розвитку та регулювання реальної майнового господарства)
Португалія	Ринкова та неринкова	надання послуг з оцінки банківських установ, наприклад, фондів іпотечного кредитування та інвестицій у нерухомість, а також страхових компаній у межах пенсійних фондів	Оцінка майна в Португалії відповідає чинним нормам Португалії для кожної окремої цілі оцінки, MCO RICS та <b>TEGoVA</b>	Національна асоціація оцінювачів нерухомості (ANAI) Португальська асоціація інженерних оцінювачів (APAE) Професійна асоціація оціночних товариств (ASAVAL) TEGoVA Королівський інститут дипломованих геодезистів (RICS)

З вересня 2017 року по вересень 2021 року (9 вересня 2021 року набув чинності Закон від 8 липня 2021 року про внесення змін до Закону України «Про управління нерухомим майном» та деяких інших законів) міністр будівництва, просторового планування і розвитку та ЖКГ та оголосив про застосовні професійні стандарти за допомогою повідомлення.

При цьому слід зазначити, що відповідно до положень ст. 10 п. 2 Закону від 8 липня 2021 р. про внесення змін до Закону про управління нерухомим майном та деяких інших актів (Законодавчий вісник від 25 серпня 2021 р., ст. 1561), професійні стандарти, встановлені та оголошені відповідно до ст. 175 п. 6 Закону про управління нерухомим майном залишаються чинними протягом 24 місяців з дня набрання чинності цим Законом, тобто до 9 вересня 2023 року. Такий термін дії поширюється на Професійний стандарт оцінювача майна № 1 «Оцінка для забезпечення дебіторської заборгованості», який додається до повідомлення Міністра інфраструктури та будівництва від 1 вересня 2017 р. (Офіційний журнал Міністра інфраструктури та будівництва за вер. 1, 2017, п. 59).

У свою чергу стандарти PFSRM тоді були відомі як Загальні національні принципи оцінки.

У зв'язку зі зміною положень Закону про управління нерухомістю 14 грудня 2021 року Національна рада PFSRM ухвалила постанову, згідно з якою набір професійних стандартів, розроблений PFSRM, отримав назву «Професійні стандарти Федерації Польщі асоціацій оцінювачів майна», замінивши попередню назву, тобто «Оцінка за загальними національними принципами».

Професійні стандарти Польської федерації асоціацій оцінювачів завжди були основним джерелом принципів оцінки, які кандидати на професію оцінювача засвоїли та з якими знайомі вже під час навчання чи аспірантури та під час професійної практики, тобто на початковий етап підготовки до професії, незалежно від того, чи мають вони правовий атрибут «загальнозастосовний», чи не мають такого. Це своєрідний буквар з оцінки нерухомості зі сформованою репутацією, відомий кожному оцінювачу нерухомості, який активно практикує цю професію. Зараз відбулося повернення до традиційної назви, що вказує на характер і ранг цього набору професійних стандартів.

Набір професійних стандартів і норм, які наразі включені до Професійних стандартів Польської федерації асоціацій оцінювачів, які слід розглядати як рекомендації, сформовані належною професійною практикою.

Набір професійних стандартів і норм, які наразі включені до Професійних стандартів Польської федерації асоціацій оцінювачів, які слід розглядати як рекомендації, сформовані належною професійною практикою, представлений нижче, розділений на:

- Національні базові стандарти оцінки,
- Національний спеціаліст Стандарти оцінки
- Пояснювальні примітки.

## Німеччина

У Німеччині для оцінювачів у сфері оцінки заставного майна обов'язковим є атестат (свідоцтво) експерта-оцінювача. Реєстри таких документів ведуть торгово-промислові палати. Окрім знань, на іспиті вимагається підтвердити наявність необхідного технічного забезпечення для проведення робіт з оцінки, а також особистої матеріальної забезпеченості експерта. Термін дії свідоцтва може бути як обмеженим, так і необмеженим, але автоматично припиняється при досягненні віку 68 років (експерт не може бути молодшим 30 років). Німецькі експерти-оцінювачі складають присягу.

У Федеративній Республіці Німеччина регулювання оцінки належить до містобудівного законодавства. Процес контролює Федеральне міністерство транспорту, будівництва і розвитку міст. До процесу оціночної діяльності в Німеччині пред'являються вимоги, які вказані у постанові парламенту «Про оцінку майна».

У Німеччині професія оцінювача неоднорідна. Існує загальна різниця між приватними оцінювачами (що працюють самі на себе) та оцінювачами у складі суб'єктів оціночної діяльності. Переважна частина оцінювачів працюють самі на себе (self-employed) та проводять оцінку лише в регіоні, у якому знаходиться їхній офіс. Ці місцеві оцінювачі часто є архітекторами чи інженерами. У цьому контексті відповідна торгова палата призначає обмежену кількість оцінювачів для призначення судами як свідків-експертів. Але через те, що не існує законодавчої бази ні для визначення оцінювача, ні для самої професії, в принципі, усі відповідні експерти не можуть бути описані як оцінювачі. Інші оцінювачі є членами відповідної місцевої Експертної комісії / ради (Gutachterausschüsse), метою якої є сприяти прозорості ринку, крім надання експертних висновків. Вони призначаються на основі закону штату та пов'язані з WertV. На підставі розділу 193 BauGB місцевий уряд доручає Експертним комісіям збирати та публікувати статистику цін продажу, визначення стандартної вартості землі, процентних ставок на нерухоме майно, витрат на управління та обслуговування та ринкових звітів із зведеними даними.

У Німеччині ви можете зв'язатися з незалежним оцінювачем, щоб він виїхав на об'єкт і здійснив оцінку нерухомості. Крім того, існує багато онлайн-джерел, де можна перевірити тенденції цін на подібну нерухомість у сусідньому регіоні, зокрема:

- [Homeday Price Atlas](#)
- [ImmobilienScout Price Atlas](#)

Незважаючи на юридичну незалежність, оцінювачі часто піддаються критиці за якість їхніх оцінок, особливо щодо відкритих фондів нерухомості. Часто оцінка одним оцінювачем триває кілька років. Це призводить до навченої недієздатності та, зрештою, до помилкових оцінок. Крім того, критикують, що для проведення оцінки приймаються лише німецькі оцінювачі. У випадку міжнародних інвестицій у нерухомість відсутність знань про місцевий ринок часто має негативні наслідки. Нарешті, оцінювачі не потребують підтвердження кваліфікації. Їм платять за їхні мандати, що може призвести до втрати об'єктивності через залежність.

Міжнародне порівняння спрямоване на англосаксонський світ, зокрема Великобританію та США. Оцінювачі зазвичай сертифіковані з дипломом з управління нерухомістю та є членами RICS (Велика Британія) або Інституту оцінки (США). Немає еквівалентних закладів, таких як експертна комісія. Навпаки, консалтингові фірми з нерухомості пропонують бази даних та індекси для деяких частин ринку нерухомості. Дані щодо всього ринку нерухомості збираються лише податковими органами, які є основою для звітів про ринок нерухомості урядового агентства з оцінки. Крім того, немає правових норм щодо вибору методів оцінки. Тому в обох областях оцінювачі об'єднані в численні професійні асоціації (саморегульовані організації), що забезпечують альтернативні джерела інформації.

## Франція

Оцінювачем у Франції є фахівець, який має необхідний обсяг знань в області оцінки, що підтверджуються дипломом або відповідним сертифікатом, або має диплом про вищу освіту і пройшов спеціальні курси перепідготовки в сфері оцінки. Такий спеціаліст повинен мати практичний досвід роботи з нерухомістю не менш як сім років, у тому числі в сфері оцінки майна протягом чотирьох останніх років. Окремого іспиту при отриманні атестата оцінювача немає. Оцінювачі можуть також призначатися терміном на один рік апеляційними судами при розгляді судових справ (суди мають затверджені списки оцінювачів нерухомого майна). А от експерти з оцінки сільськогосподарських земель і лісів мають складати у П'ятій республіці спеціальний державний іспит. Кожне місто має свій кадастрово-реєстраційний офіс

У Французькій Республіці відсутній контроль за оціночною діяльністю як з боку державних органів, так і з боку саморегульованих професійних організацій оцінювачів.

## Чехія

У Чехії є дві категорії оцінювачів: ті, що сертифіковані Чеською палатою оцінки майна (ЧПОМ), та оцінювачі-судові експерти, які сертифікуються судами. ЧПОМ є засновником Інституту оцінки майна (ІОМ) і Палати сертифікації оцінювачів (ПСО). От якраз оцінювачі, які акредитовані ІОМ, оцінюють майно для банківських і державних установ. ПСО після складання відповідного екзамену видає сертифікати оцінювачів за спеціалізаціями: оцінка нерухомості; оцінка підприємств; оцінка майна в матеріальній формі; оцінка машин, обладнання, технологічних ліній; оцінка нематеріальних активів. При цьому вимог щодо базової вищої освіти немає. Судові експерти-оцінювачі реєструються в обласних судах і призначаються для проведення оцінки Міністерством юстиції Чехії чи головою обласного суду.

У Чеській Республіці державне регулювання здійснюється для судових експертів-оцінювачів, ведеться реєстр таких експертів у судах. Громадське регулювання існує тільки для оцінювачів і здійснюється СКОМ. Аби стати членом СКОМ, потрібно мати сертифікат оцінювача та дотримуватися статуту і кодексу етики СКОМ. Регулювання оцінки здійснюється через Інститут оцінки майна та Палату сертифікації оцінювачів.

## Австрія

Спеціальних вимог до кваліфікації оцінювач майна в Австрії немає. Потрібен лише досвід роботи у даній сфері. Тому часто оцінкою займаються професійні інженери-будівельники, архітектори зі значним досвідом. Також послуги з оцінки надають представники компаній:

- Консультанти;
- Фінансові аналітики у сфері нерухомості;
- Агенти нерухомості та ріелтори;
- Менеджери по проектам, за купівлями, по роботі з клієнтами;
- Бухгалтери та страхові агенти.

Усі перераховані вище експерти оцінюють майно зазвичай перед продажом чи купівлею. Проте їх думка не має юридичної сили у суді чи прокладних структурах. Тому для продажу та вирішення судових спорів необхідна також незалежна оцінка присяжним сертифікованим експертом.

Кожен присяжний оцінювач внесений в Список судових експертів та перекладачів. Підписаний ним акт оцінки – повний експертний висновок – гарантовано визнається судом.

Багато брокерів та агентів нерухомості безкоштовно оцінюють майно, яке їх довірено продати / купити. У них досвід роботи на ринку нерухомості в тому ж місті. Вони проводять огляд об'єкту, дізнаються деталі щодо його технічного стану. З точки зору «тут і зараз» їх оцінка найбільш реалістична.

Крупні банки Австрії включають безкоштовну оцінку у пакет кредитування. Її проводять відповідні банківські співробітники. Ціну майна не завищують. Періодична переоцінка, як правило, не потрібна.

Можна визначити вартість нерухомості за допомогою онлайн-калькулятора. Проте виявити приховані недоліки майна таким чином не вдасться. Знадобиться консультація професіонала.

Земельний реєстр (Grundbuch) та кадастр (Liegenschaftskataster) в Австрії містить повну інформацію про нерухоме майно на території країни: домоволодіннях, ділянках, будинках, квартирах, їх власниках, історії передачі прав, обтяженнях. Неправильне використання покупцем інформації даного ресурсу може призвести до втрати коштів та нерухомості. На сьогоднішній день число онлайн-звернень до земельного реєстру Австрії перевищує 2 млн.

Проте не усі сервіси та данні доступні онлайн. База даних складається з трьох частин:

- земельний реєстр – доступний у цифровому форматі на 100%;
- база даних географічних координат земельних ділянок – в цифровому доступі близько 60% інформації;
- кадастрова карта – в цифровому форматі доступно лише 20% ресурсу.

## Іспанія

Система оцінки в Іспанії передбачає діяльність спеціалістів-оцінювачів в межах двох категорій:

1. Tasadores Тасадорес (tasa – исп. «такса», «ставка»)
2. Сертифіковані спеціалісти з оцінки та страхові агенти.

Tasadores – це спеціалісти, що уповноважені державою на провадження оціночної діяльності. Діяльність спеціалістів цієї категорії обмежена наступними випадками:

- Для оціночних компаній;
- Оцінка іпотеки для кредитних установ та банків;
- Оцінка портфелів майнових фондів;
- Оцінка активів страхових компаній.

Основний вид діяльності – оцінка нерухомості для іпотеки. Tasadores забороняється провадження будь-якої іншої діяльності окрім оціночної, в тому числі формування думки про ринкову вартість майна.

Проводити оцінку для цілей кредитування населення можуть лише організації, що визнані Банком Іспанії, наймасштабніші з них:

- Arquitasa Sociedad de Tasación.
- Agrupación Técnica del Valor (ATVAlor)
- Ibertasa.
- CBRE Valuation Advisory.
- Valtecnic.
- Gesvalt Sociedad de Tasación.
- Compañía Hispánica de Tasaciones y Valoraciones.
- Sociedad de Tasación.

Сертифіковані спеціалісти з оцінки та страхові агенти.

Діяльність спеціалістів цієї категорії обмежена наступними випадками:

- Для власних цілей клієнтів, в основному для визначення ринкової вартості;
- Консультування з питань вартості при покупці/продажу;
- Оцінка для міжнародних клієнтів;
- Оцінка для інвесторів міжнародних банків.

Діяльність сертифікованих оцінювачів регулюється законодавством установленим Королівським інститутом сертифікованих оцінювачів. Провадження діяльності не обмежується тільки оціночною.

## Італія

Італійська банківська асоціація – Abi, Асоціація компаній з оцінки нерухомості – Assovib, Національний коледж агротехніків та дипломованих агротехніків, Національний коледж сільськогосподарських експертів та дипломованих фахівців у галузі сільського господарства, Національна рада архітекторів, планувальників ландшафту та фахівців з охорони природи, Національний Орден-лісівники, Національна рада геодезистів і дипломованих геодезистів, Національна рада інженерів, Національна рада промислових експертів та дипломованих промислових експертів і Тесnoborsa (Організація системи торгових палат для розвитку та регулювання реальної майнового господарства) - сторони,

що підписали Меморандум про взаєморозуміння з розвитку ринку оцінки, підписано в Римі 25 листопада 2010 р. - у співпраці з Assoimmobiliare, Confedilizia, Fiabci-Italia (Міжнародна федерація нерухомості), Італійським інститутом оцінки майна - Isivi, Королівським інститутом втома сертифікованих оцінювачів - Rics і Європейською групою оцінювачів. Асоціації – TEGoVA. 5 квітня 2022 р. Вони представили четверте видання «Посібники з оцінки майна як забезпечення кредитних ризиків».

В Італії відсутнє державне регулювання в сфері оцінки нерухомості, а органами регулювання є:

- Національна рада італійський оцінювачів (National Council of Italian Surveyors, CNGGL);
- Італійський інститут з оцінки нерухомості;
- Професійна організація оцінювачів в Італії (Italian Institute for Real Estate Valuation, IsIVI),
- Асоціація експертів оцінки (Association of Expert Valuers, GEOVAL),
- Послуги з сертифікації CRIF (CRIF Certification Services, CCS)

Внаслідок відсутності регулювання оціночної діяльності з боку держави в Італії, за створення та впровадження стандартів та правил у сферу оцінки відповідають безпосередньо самі виконавці оціночної діяльності:

Діяльність спеціалістів регулюється такими документами:

- Керівництво Європейського банківського управління з надання та моніторингу кредитів (EBA/GL/2020/06) від 29 травня 2020 року, введене в дію із приміткою №. 13 від 20 липня 2021 року Банку Італії, в якому зазначено, що вищезгадані керівні принципи набувають значення «наглядових керівних принципів»;

- Положення 36-го оновлення Циркуляра №. 285 від 17 грудня 2013 р. «Положення про нагляд за банками» Банку Італії, яким внесено зміни до глави 3 «Система внутрішнього контролю» (Розділ I – Попередні положення та загальні принципи та Додаток А – Спеціальні положення щодо окремих категорій ризиків) Частина I, Розділ IV, щоб врахувати положення вищезгаданого Посібника ЕБА;

- останні версії міжнародних стандартів (International Valuation Standards, IVS - 2022), європейських стандартів (European Valuation Standards, EVS - 2020) та Глобальних стандартів оцінки RICS (RICS Standard - 2022);

- передбачити доопрацювання розділу, присвяченого оцінці «Сільськогосподарських та агропромислових компаній», які з урахуванням численних особливостей, що характеризують організаційно-майнове середовище основного виробничого сектора, потребують застосування спеціалізованих підходів до оцінки;

- включення як «Технічний додаток» документа «Попередні методологічні вказівки щодо методів оцінки енергоефективності та сейсмічної кваліфікації будівель у ринковій вартості», метою якого є доведення до відома оцінювача низки висновків, які можуть бути корисними як відправна точка для підвищення ступеня енергоефективності та «безпеки» об'єктів нерухомості при оцінці їхньої ринкової вартості, а також у ході будь-яких подальших розробок/досліджень. Технічний додаток був складений у листопаді 2020 року ABI, ANIA, Assovib, CDP Immobiliare, Національним коледжем агротехніків та дипломованих агротехніків, Національним коледжем сільськогосподарських експертів та дипломованих фахівців у галузі сільського господарства, Confedilizia,

- створення «Додатка», що містить деякі відомості про довгострокову стійкість ринкової вартості у світлі змісту Керівництва Європейського банківського управління з надання та моніторингу кредитів (EBA/GL/2020/06) та показань, передбачених IVS 2022.

Послуги з оцінки майна в Італії включають:

- Оцінка за стандартами RICS (Червона книга);
- Кредитні оцінки (стандарт ABI);



- Оцінка портфельів та/або окремих об'єктів нерухомості;
- Страхові оцінки;
- Фінансові та податкові звіти;
- Оціночні огляди;
- Судовий супровід/Експертне свідоцтво;
- Поділ витрат/капітальний резерв.

### Португалія

В Португалії оціночну діяльність проводять:

- Спеціалізовані компанії або експерти зі ступенями в області управління нерухомістю, проектування, архітектури або у відповідній області, що пов'язана з оцінкою нерухомості;
- Банківські установи;
- Фінансовий портал, який надає оцінювача у відповідній географічній області та присвоює вартість нерухомості і суму для сплати податків.

Однією з повноважень оцінювачів нерухомості є надання послуг з оцінки банківських установ, наприклад, фондів іпотечного кредитування та інвестицій у нерухомість, а також страхових компаній у межах пенсійних фондів. Саме тут з'являється Комісія з ринку цінних паперів (CMVM), яка встановлює правила, за якими має керуватися оцінка. Ці правила встановлено Законом № 153/2015 від 14 вересня, який регулює доступ та здійснення діяльності оцінювачів нерухомості, які надають послуги суб'єктам фінансової системи (Закон про PAI).

Відповідно до цього Закону, усі оцінювачі майна, юридичні та фізичні особи, які зареєстровані в CMVM, зобов'язані дотримуватися політики та процедур, спрямованих на регулювання їхньої діяльності, розроблених для забезпечення дотримання правових вимог діяльності та спрямованих на забезпечити проведення оцінки майна з дотриманням, зокрема, стандартів етики, професійної кваліфікації, незалежності, об'єктивності та якості. Слід також встановити правила для уникнення ситуацій конфлікту інтересів, у тому числі стосовно політики винагороди та правил щодо професійної таємниці.

Оцінювачі нерухомості, які є юридичними особами, забезпечують дотримання внутрішньої політики та процедур або дотримання кодексу поведінки чи етики всіма оцінювачами нерухомості, які співпрацюють з ними, незалежно від правових відносин, які вони з ними підтримують (контракт на роботу або контракт на надання послуг), але лише в рамках цих відносин.

Оцінка майна в Португалії відповідає чинним нормам Португалії для кожної окремої цілі оцінки. Якщо стандартів придатних для цілей оцінки немає, використовуються міжнародні стандарти оцінки організацій, в яких зареєстровані її члени (RICS та TEGoVA).

На даний момент кодекси поведінки або деонтології наступних професійних асоціацій, що представляють PAI, були передані CMVM:

- Національна асоціація оцінювачів нерухомості (ANAI) <http://anavaliadores.pt/>
- Португальська асоціація інженерних оцінювачів (APAE) <http://www.apae.com.pt/>
- Професійна асоціація оціночних товариств (ASAVAL) <http://asaval.pt/>
- TEGoVA <https://www.tegova.org/>
- Королівський інститут дипломованих геодезистів (RICS) <https://www.rics.org/pt>

### Випадки проведення оцінки майна

Абсолютно у всіх представлених вище країнах оцінка майна проводиться для цілей кредитування – у деяких країнах, наприклад Німеччині та Іспанії, проводиться внутрішніми банківськими оцінювачами, у інших – із залученням незалежних експертів-оцінювачів.

Також оцінка є необхідною при вирішенні майнових спорів у судових інстанціях, при визначенні бази оподаткування, страхуванні майна.

В переважній більшості країн оцінка є рекомендованою при укладанні угод з нерухомим майном (наприклад оренді). Таку оцінку можуть здійснювати як незалежні оцінювачі, так і ріелтори, або внутрішні оцінювачі компаній, що надають майно в оренду.

Обов'язковою є оцінка для цілей МСФЗ, при випуску цінних паперів, угодах злиття та поглинання бізнесу.

У Франції обов'язковою є оцінка для страхування, іпотеки та угод з нерухомістю, яка дорожчає 300 тис. євро, а також для компаній, що інвестують кошти в нерухомість.

В Іспанії найчастіше операції з нерухомістю проводять агенти з нерухомості, які працюють автономно або у складі імотеларії (Inmobiliaria) агентства з нерухомості. Такі агентства надають широкий спектр послуг для клієнтів:

- Продаж/купівля квартири, що включає в себе удосконалення дизайну, виконання якісних фото, обмір квартири, визначення ринкової вартості, визначення кадастрової вартості, реклама, пошук клієнта, супроводження угоди купівлі-продажу;
- Оренда/здача в оренду квартири;
- Операції з нерухомістю комерційного сектору;
- Консалтингові послуги.

## САМОРЕГУЛІВНІ ОРГАНІЗАЦІЇ ТА МІЖНАРОДНІ ОЦІНОЧНІ ОРГАНІЗАЦІЇ

### *Польща*

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (Польська федерація асоціацій оцінювачів майна) об'єднує 25 регіональних асоціацій оцінювачів майна, що представляють загалом близько 4000 членів.

Сайт – <https://pfarm.pl/>

Основною метою діяльності Федерації є створення умов для підвищення кваліфікації оцінювачів. Товариство представляє зовнішні інтереси у відносинах з державними установами та працює над законодавчими рішеннями та застосуванням етичних принципів для сприяння та прозорості операцій з нерухомістю. Федерація є видавцем квартальника «Rzeczoznawca Nieruchomosci» та серії «Бібліотека оцінювачів нерухомості».

Конкретні цілі Федерації включають:

- діяльність з розвитку та популяризації професії оцінювача майна
- розробка правил співпраці та форм об'єднання спільноти оцінювачів майна
- створення умов для отримання оцінювачами майна сертифікатів за міжнародними та національними критеріями
- захист професійних прав та підвищення авторитету професії оцінювача майна
- удосконалення системи освіти та підвищення професійної кваліфікації оцінювачів майна
- здійснення діяльності, пов'язаної з розробкою та формуванням правил професійної етики оцінювачів майна та контролю за їх дотриманням
- представництво асоціацій перед органами влади та центральними установами та на міжнародному форумі, організація кваліфікаційних процедур для кандидатів у оцінювачі майна, якщо це впливає з відповідних угод.

Членство в міжнародних організаціях

Федерація є членом таких національних та закордонних організацій:

- Європейська група оцінювачів TEGoVA
- Комітет з міжнародних стандартів оцінки IVSC
- Мережа об'єднань нерухомості CEREAN

- Всесвітня асоціація організацій оцінювачів WAVO
- Асоціація ріелторів Північної Вірджинії (NVAR - почесне членство)

Національна рада є вищим органом Федерації і діє на підставі Регламенту Національної ради. Члени Національної ради є представниками рядових членів, обраних або представляють їх відповідно до положень статуту або відповідних постанов.

### Німеччина

Асоціація консультантів з нерухомості, брокерів, адміністраторів та експертів, IVD та її члени відповідають за внесок у стале функціонування ринку нерухомості. Асоціація нерухомості IVD бореться за ефективну підтримку та свободу та економічно успішну практику своїх членів.

Більшість національних законодавчих процедур готується на європейському рівні. Тому IVD є членом важливих організацій, щоб ефективно представляти інтереси компаній-членів у цих процедурах.



IVD поділяється на федеральну та шість юридично незалежних регіональних асоціацій. Члени асоціації набувають членства в національній та у відповідній регіональній асоціації при вступі. Федеральна асоціація з федеральним офісом у Берліні утворює політичну структуру IVD. Поруч із пульсом столиці позиції професійних груп галузі нерухомості представлені та донесені до громадськості. Крім того, федеральна асоціація надає своїм членам центральні послуги, такі як цей веб-сайт, індекс цін, велика кількість спеціалізованих публікацій і ринкових досліджень, а також журнал про нерухомість AIZ і запрошує їх на великі конгреси IVD, в т.ч. День німецької нерухомості.

Будучи професійною, а також центральною асоціацією консалтингових компаній з нерухомості, IVD представляє інтереси своїх членів у політиці та адміністрації. IVD бере участь у відповідних законодавчих процесах, пише позиційні документи та неодноразово виступає з заявами для політиків і в політику з метою досягнення практичних і оптимальних рамкових умов для своїх членів.

Щоб підвищити обізнаність про індустрію нерухомості в політиці та серед громадськості, найважливіші асоціації галузі нерухомості об'єднуються. BSI (Федеральна

асоціація провідних асоціацій індустрії нерухомості) узгоджує спільні позиції і таким чином супроводжує парламентські заходи та впливає на індустрію нерухомості.

*Асоціація публічно призначених геодезистів (BDVI)* була заснована 70 років тому (1949) і сьогодні налічує понад 1300 членів. 90% державних геодезистів (ÖbVI) у Німеччині організовані в BDVI. Будучи діловою та професійною асоціацією, вона представляє інтереси своїх членів між собою та щодо політики, бізнесу та адміністрації.

BDVI є зареєстрованою асоціацією з власним статутом. BDVI зареєстровано в Бундестазі Німеччини як контактний партнер для парламентарів.

У 2009 році члени BDVI прийняли професійні кодекси та правила арбітражу. Професійні правила зміцнюють репутацію професії та виховують етику фрілансера. Вони стосуються як суверенної, так і несуверенної сфери діяльності.

BDVI є точкою контакту, представником інтересів, промоутером і підтримкою своїх членів.

BDVI виступає за оптимізацію правових, економічних і політичних рамок для державних геодезистів (ÖbVI).

BDVI співпрацює з національними та європейськими інституціями вільних професій.

Міжнародна співпраця:

CLGE. Організація CLGE була заснована у Вісбадені в 1972 році дев'ятьма державами-членами Європейського економічного співтовариства. Мета: впровадження Римських угод щодо професії геодезиста. Зараз CLGE представляє геодезистів із 36 країн (станом на 2013 рік). Сюди входять усі країни-члени Європейського Союзу, а також Ісландія, Молдова, Норвегія, Росія, Швейцарія, колишня Югославська Республіка Македонія та Албанія.

I. Г. Парлс. Група інтересів публічно призначених і регульованих ліберальних геодезистів (IG-Parls) представляє інтереси позаштатних геодезистів у CLGE з 2010 року. Зовсім нещодавно учасники зацікавленої групи прийняли спільний «Кваліфікаційний кодекс». Це стосується тих європейських країн, у яких фрілансери проводять офіційні опитування. Основне твердження кодексу полягає в тому, що фрілансери, які працюють у державному секторі, повинні мати подібну підготовку, як, наприклад, нотаріуси з 5-річним ступенем, юридичне стажування або еквівалентне навчання, а також наступний іспит, практичний час і присягу -в.

TEGoVA. Європейська асоціація оцінювачів (European Group of Valuers' Association, TEGoVA) — це європейська парасолькова організація національних організацій з оцінки майна. Його мета: створити єдині стандарти для практики оцінки, для навчання та кваліфікації, а також для сфери корпоративного управління та етики оцінювачів.

FIG (Міжнародна федерація геодезистів) є федерацією національних асоціацій. Це єдиний міжнародний орган, який враховує всі дисципліни геодезії. Більше 100 станів представлені на ФІГ. Неурядова організація (НУО) повинна гарантувати, що різні дисципліни опитування та їхні учасники задовольняють потреби ринку та клієнтів.

## **Іспанія**

### **TEGoVA**

Технічна архітектура (CGATE), Вища рада коледжів архітекторів Іспанії (CSCAE), Союз експертів і судових архітекторів Іспанії (UAPFE) та Іспанська асоціація оцінки нерухомості та міської оцінки (AEVIU), як дійсний член Європейської групи асоціацій оцінювачів (TEGoVA), європейської групи асоціацій оцінювачів, оформили створення TEGoVA Spain, 21.10.2021 р. в місті Мадрид підписавши угоду, яка в рамках нового Закону

про іпотечний кредит дозволить архітекторам і технікам-архітекторам, як компетентні професіонали, діяти як незалежні оцінювачі.

Угода підписана для проведення змін в сфері регульованої оцінки в Іспанії, щоб подолати поточну систему, обмежену компаніями, де, як вони зазначають, право споживача на прийняття рішення обмежене. Це один із способів узгодити професійну практику оцінки нерухомості в Іспанії з іншими країнами Європейського союзу.

### **Список використаних джерел**

[https://expla.bank.gov.ua/expla/news\\_0032.html](https://expla.bank.gov.ua/expla/news_0032.html)  
<https://tegova.org/>  
<https://pfsrcm.pl/>  
<https://www.grin.com/>  
<https://www.bdvi.de/de/home>  
<https://ivd.net/>  
<https://www.bvs-ev.de/>  
<https://www.ivsc.org/>  
<https://iminproperty.com/ru/guide/real-estate-appraisal-in-austria/>

## ПРАКТИКА ОЦЕНКИ И УСТОЙЧИВОЕ ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ РАЗВИТИЕ

*Дмитрий Тэрэбуркэ, REV*

*директор Общественной организации*

*«Общество независимых оценщиков Республики Молдова SEI RM»*

*«Нет такого типа недвижимости – винзавод, значит и оценивать надо как имущественный комплекс»* – сыпал аргументами авторитетный коллега на мои замечания относительно принципиально разной методологии развития недвижимости с инвестиционным потенциалом и недвижимости с промышленным/коммерческим потенциалом.

Коллега был безусловно прав. Старая оценочная школа, которую с удовольствием используют банки именно так и функционирует. Это – направление на убийство реального сектора, заложенное в систему функционирования финансового рынка.

Так, статья 2 Закона о Национальном банке Республики Молдова говорит о том, что «Основной задачей Национального банка являются обеспечение и поддержание стабильности цен». Именно об этом говорил авторитетный коллега.

Поддержать стабильность можно двумя способами – увеличить предложение товаров, или уменьшить спрос на деньги. Финансовый сектор не отвечает за производство и уменьшает спрос на деньги, в том числе обесценивая имущество. Разница между производственно-складской недвижимостью и недвижимостью с коммерческим или инвестиционным потенциалом находится в коридоре 20-80%. Спрос на деньги упал, все стабилизировалось, цель достигнута, а то, что экономика при этом стагнирует, спад производства и прочее – это Национальный банк не волнует, он свое дело сделал – остальное в зоне ответственности Правительства.

А вот как формулируются цели действия Федеральной резервной системы США, в законе о ФРС.

«Секция 2А. Цели денежно-кредитной политики. Совет управляющих Федеральной резервной системы и Федеральный комитет по открытым рынкам должны поддерживать долгосрочный рост денежно-кредитных агрегатов, соизмеримый с долгосрочным потенциалом экономики по увеличению производства с тем, чтобы эффективно содействовать достижению целей максимальной занятости, стабильных цен и умеренных долгосрочных процентных ставок».

Эта принципиальная разница в формулировках говорит о том, что доводы «авторитетного» коллеги следует признать ошибочными, поскольку задачи ФРС США направляют определение стоимости винзаводов, как того требуют Международные стандарты оценки – недвижимость с коммерческим потенциалом, или как указано в Европейских стандартах оценки – недвижимость с промышленным потенциалом.

Принципиальная разница в задачах финансовых институтов определяется тем, что ФРС соотносит выпуск денег и ставку процента с ростом. Замедлился рост, деньги впрыскивают в экономику, слишком ускорился, деньги удорожаются. В США денежная политика соизмерена с ростом экономики. В Молдове (странах СНГ) вообще ни к чему не привязана. Просто должен быть стабильный лей и стабильные цены, остальное как пойдет. Экономика может вообще лечь и не встать, как в 90е или как сейчас в Молдове, лей будет стабильным.

На наших рынках экономика непрерывно стагнирует или сокращается и этот способ был выбран не только в Молдове, но и в Украине в течении последних 30 лет. Вышесказанное формирует два вывода. Первый о том, что стоимость может и должна являться не только фактом, но и целью. Второй о роли оценки для формирования единого вектора развития. Позиция стран бывшего СССР заключается в постоянной социальной и административной адаптации к разной политике, проводимой Национальным банком, коммерческими банками, профильными институтами и гражданским сообществом.

В тоже время у наших основных экономических партнеров с развитой экономикой наблюдается планомерное и равномерное территориальное развитие. Образован совершенный экономический каркас. У нас более 15 лет политика Кишинева и остальной Молдовы проводилась разными путями. Современному экономическому кризису есть множество обоснований, но ключевой причиной многолетнего системного упадка страны является политика регионального развития, а точнее региональная деградация. Очевидно, что выход из экономического кризиса и территориальное развитие является синонимами и сбалансирование развитие или территория – точка экономического роста страны.

В Молдове вопросы оценки и территориального развития пока не нашли своего отражения ни вместе, ни по отдельности. В основе измерения территориального потенциала и эффективности его развития лежит измерение капитала, которым обладает территория. Показательно, что этот капитал состоит из разнородных элементов, требующих отличающихся подходов к определению стоимости, а также обладающие динамикой изменения капитализации. Кроме разности в свойствах, территориальный капитал цикличный. Циклы любого капитала разделяются на затраты, необходимые для его материализации (формирование), определение составляющих для функционирования капитала и определение эффектов от его использования.

Для нас существенное значение имеет определение качества территориального капитала различного свойства на разных циклах. В силу чего следует определить территориальный капитал.

Самая первая публикация, в которой был использован данный термин, вышла в 1981 году [1]. В ней территориальный капитал выступает как собирательный образ ресурсов территории, однако интерес к данной тематике данная публикация не зародила.

Наиболее интересную попытку обозначения и классификации территориального капитала сформировал итальянский ученый Роберто Каманьи [2]. Он выделял 9 групп составляющих, отличающихся друг от друга степенью материальности (материальные, нематериальные и смешанные) и доступностью (общественные, клубные и частные блага).

Так, например, традиционные ресурсы развития территории (природные богатства и имеющаяся инфраструктура) отнесены им к числу материальных общественных благ, а ресурсы «нового порядка» (предпринимательские способности и креативность жителей территории) – к нематериальным частным.

Исследователь также обращал внимание на важность таких элементов территориального капитала, как капитал взаимодействий, характеризующий собой возможность сотрудничества, организации коллективных действий, коллективные компетенции; социальный капитал (набор норм и ценностей, которые определяют необходимость взаимодействия между людьми, институтами, сетями взаимоотношений, свидетельствуют об общей сплоченности общества).

Таким образом, измерение территориального капитала представляет собой сложную задачу. Очевидно, что территориальный капитал представляет собой комплексную систему, состоящую из значительного количества разнородных элементов – активов и ресурсов развития территории. Каждый такой элемент имеет свою специфику – его развитие характеризуется собственным набором показателей, может оцениваться с помощью специфических инструментов оценки. В силу этого методика измерения территориального капитала может быть только интегральной: основанной на объединении способов определения параметров как материальных, так и нематериальных объектов исследования, агрегировании показателей, описывающих ключевые признаки места (территории) и сообществ, в этом месте функционирующих. Именно по этой причине, для развития экономики, мы считаем единственно возможным комплексный поток с приоритетом замены рыночной стоимости на публичную.

В подтверждение сказанного – политика Европы относительно экономической стратегии и непосредственного территориального развития.

В условиях мирового кризиса в 2010 году, Еврокомиссия принимает документ, который устанавливает стратегический подход в развитии территории. Фабула его гласит – единственная реальная экономика – экономика, основанная на знаниях. А условиями формирования активов для территориального развития признаны:

- интеллектуальное развитие (инновации / образование / высокие технологии);
- устойчивое развитие (климат, энергетика, мобильность, конкурентоспособность);
- всестороннее развитие (развитие рынка труда и борьба с бедностью).

Измерение устойчивого развития находит свое отражение в Европейских стандартах оценки [3], которые трактуют устойчивость как способность выдерживать испытание временем, а устойчивое развитие как согласованность с любыми изменениями.

Таким образом, полноценный территориальный капитал может быть представлен совокупностью материальных и нематериальных объектов, характеризующих место (территорию) и сообщества этой территории на следующий:

- природный;
- производственный;
- финансовый;
- культурный;
- экологический;
- образовательный;
- творческий;
- капитал здоровья;
- институциональный;
- отношенческий;
- репутационный.

Природное многообразие представленного территориального капитала с учетом разных фаз его возникновения, обозначенного выше, требует измерительной диверсификации, в том числе в отношении понятия стоимости, которое присуще этим измерениям.

В текущих условиях изменения представлений о ценностях в силу разных обстоятельств, которые неизбежно приведут к изменению рынков сбыта, производственных и логистических цепочек, сложностях прогнозирования, концепция публичной стоимости позволит четко выразить мнение о целях деятельности, позволит сформировать глубинность всех проблем и своевременно определить эффективность в решениях.

Парадигма общественной ценности будет крайне актуальной в условиях слаборазвитых рынков и масштабном территориальном развитии. Важно понять множественность общественных ценностей, которые, как видим выше, определены в экологических, социально-культурных, экономических, политических и прочих ценностях. Подходы в определении ценностей во всех обозначенных направлениях могут основываться на совершенно разных предположениях, в том числе отличающихся от оценочной деятельности, даже если будут использовать одинаковую терминологию.

При всем плюрализме ценностей вышеперечисленных концепций есть, как минимум две общие – эти ценности можно разделить на общественную и частную. Это обобщение важно в понимании того, что любое объединение будет сталкиваться с различием в полезностях, которые определены частными предпочтениями.

На сегодняшний момент в кулуарах экономики обсуждается два варианта ответа на множественную полезность. Первый определен в концепции Ричарда Талера и Розена Шифрина [4] и построен на формировании механизма для принятия решений, построенном



на определенном порядке. Второй построен на балансировании ценностей, описанной в работах Амитая Этциони [5] и Говарда Марголиса [6].

Оба варианта будут формировать множественность при определении публичной стоимости и вопросы. Часть вопросов будет иметь теоретическую значимость. Например, определение общественной ценности или механизм выбора мотивированного несколькими целями субъекта. Эти вопросы будут за рамками данного материала.

Мы считаем, что отсутствие способности оценить качество государственного управления является зависимостью потребителей, а это без адекватной расшифровки и агрегирования предпочтений субъектов формирует общественные ценности без должного фундамента. Ужесточение давления на экономику приведет к росту ресурсного потребления и естественного увеличения нагрузки на экологические системы и улучшение качества жизни человека в текущих условиях, равно как и устойчивое развитие без оценки будет весомым балластом роста.

Например, мировые разработки в области экономической и экологической политики привели к оценке и управлению недвижимостью. Предприятия и сообщества во всем мире с большей вероятностью будут широко инвестировать как в административно-территориальное, так и в устойчивое развитие, но при условии, если эти инвестиции будут финансово выгодными. Инвестиции являются финансово жизнеспособными. Основным инструментом для определения финансовой жизнеспособности или безопасности является экономическое обоснование, которое обеспечивается оценкой. Инвестиции являются влияющими и охватывают большую часть территорий, чем те, в которые они направлены. Если мы говорим о международных стандартах, то в настоящее время они не имеют широкого охвата вопросов устойчивого развития, хотя в них воплощены многие принципы. В международном исследовании 2005 года под названием «Зеленая стоимость» были сделаны следующие выводы:

- рыночная стоимость недвижимости тесно связана с его устойчивыми показателями;
- стоимость, которая создается ростом производства, построенного на устойчивом развитии в разы выше стоимости, создаваемой за счет экономии энергии;
- бизнес часто отражает стоимость на затратах, чаще всего неправильно, искажая действительность;
- финансовый сектор будет скептически относиться к финансированию устойчивого развития без должного обоснования.

Эти выводы говорят о необходимости изменения международных стандартов. Ну а если говорить о таких странах как Молдова, то безусловным остается вывод не только об их разработке, но и обязательном изменении в регулировании, которое позволит охватить весь спектр стоимости капитала (недвижимость, бизнес, нематериальный актив).

Изменения в стандартах происходят постоянно и осуществляются при широком участии заинтересованных сторон. Внедрение принципов устойчивого развития в стандарты оценки будет разрабатываться при широком участии наблюдателей, представляющих все сектора и отрасли по всему миру и шаг за шагом. Поэтому регулирование оценочной деятельности должно позволять участвовать в этих изменениях и оперативно эти изменения вносить, что плохо связано с государственным регулированием или требует от него значительных корректировок.

Мы безусловно будем исследовать вопросы измерения разного капитала на разных стадиях, в данной работе хочется уделить внимание вопросам измерения природного капитала и экосистемных услуг, отраженных в Европейских стандартах оценки, тем более, что «зеленое» соглашение Европейского Союза предлагает, что «все политики ЕС должны вносить вклад в сохранение и восстановление природного капитала Европы».

Лежащая в основе модель измерения заключается в том, чтобы рассматривать запасы природы в качестве природного капитала, порождающего услуги независимо от того, признаются они рынком или нет, начиная от продуктов питания и заканчивая качеством воздуха и воды, от культурных ландшафтов до качества почвы и опыления. Несмотря на то, что природный капитал подразумевает преимущественно управление землей и улучшениями на ней, для компаний с публичным профилем решение таких вопросов будет частью их представления на торговых площадках и частью их репутации, а бизнес-процессы откорректированы, например, сокращение отходов в рамках перехода к экономике замкнутого цикла.

При определении стоимости в рамках устойчивого развития особое внимание следует уделять системному влиянию изучаемого актива на остальные активы в рамках целой территории. Приоритетным является условия, при котором место определяет формат или территория генерирует улучшения, а не наоборот.

Важность вопросов устойчивого развития и стоимости отражено в плане действий Европейской комиссии по финансированию устойчивого роста в марте 2018 года с тремя основными целями:

- переориентировать потоки капитала на более устойчивую экономику; – поддерживать устойчивость в управлении рисками;
- способствовать прозрачности и долгосрочности.

Можно не сомневаться, что несмотря на неизбежные геополитические движения вопросы стоимости и устойчивого развития будут актуальными и основными при развитии территорий.

#### **Список использованных источников**

1. Mata Olmo R. Notes on the present situation of large landholdings in the plains of Jaen // Estudios Geograficos. – 1981. – № 42 (163). – P. 139–165.
2. Camagni R. Regional competitiveness: Towards a concept of territorial capital. / In: Modelling Regional Scenarios for the Enlarged Europe. Advances in Spatial Science. – Berlin, Heidelberg: Springer, 2008. – P. 33–47.
3. European Valuation Standards. Ninth edition. – Brussel: TEGOVA, 2020. – 391 p.
4. Thaler, R., Shefrin, H. An Economic Theory of Self-Control // Journal of Political Economy. – 1981. – № 89. – P. 392-394.
5. Etzioni, A. The Moral Dimension: Toward a New Economics. – New York, London, Toronto, Sydney, Singapore: The Free Press, 1988.
6. Margolis, H. Selfishnes, Altruism and Rationality. – Chicago, London: The University of Chicago Press, 1982.

## ОЦІНКА ЗАСТАВНОГО МАЙНА: ІНТРОДУКЦІЯ

*Тимофій Кейлін, WRV,  
начальник управління оцінки майна  
Департаменту ризик-менеджменту Національного банку України*

Оцінка майна розглядається в банківській системі через призму управління ризиками. В складній ієрархічній структурі ризику забезпечення віднесені до групи фінансових, а саме до кредитного ризику, і на загальних схемах окремо навіть не позначаються.

Звичайний хід бізнесу фінансової установи полягає у здійсненні активної операції із оформленням забезпечення, за чим слідує ритмічна сплата процентів та комісій за користування кредитом та поступове зниження кредитної заборгованості згідно з графіком, що призводить в фіналі до повного та своєчасного погашення заборгованості. В цьому рівнянні забезпечення є другорядним членом. Задоволення вимог кредитора за рахунок реалізації забезпечення є ексцесом, нестандартною і відносно рідкою подією.

На стадії прийняття рішення про видачу кредиту відношення до забезпечення є двояким: для стандартних продуктів та для роздрібного сегменту застава має відповідати встановленим критеріям, для індивідуальних кредитів крупного корпоративного сегменту відношення до застави дуже сильно корелює із відношенням до клієнта, його бізнеса в цілому. Але в обох випадках вартість застави не є основним критерієм.

Впродовж життя кредиту, навіть коли ймовірність дефолту боржника (коефіцієнт PD) починає зростати, увага до вартості забезпечення приділяється переважно в контексті її впливу на обсяг коштів, що потребує резервування. І тільки на етапі, коли дефолт стає неминучим, заставне майно виходить на авансцену.

При цьому необхідно зважувати, що в здорових банках найбільш вагомимі бізнес-підрозділи, які формують політику і поведінку банку в цілому, структурно відділені від підрозділів, що опікуються реструктуризаціями пізньої стадії, претензійною роботою чи продажами заставного майна. Тому навіть у випадках настання дефолтів проблеми оцінки не перебувають в фокусі уваги фінансової установи. А якщо банк перебуває в скрутному становищі, у нього немає ані сил, ані часу вибудовувати методологічні конструкції.

В результаті, цілком зрозуміло, що через відсутність наполегливого і платоспроможного попиту з боку фактичних користувачів (фінансових груп), теоретичні підвалини оцінки заставного майна комплексно не сформовані, а сама оцінка в інтересах банків подекуди вариться у власному соку.

Оговоримось одразу, банки та небанківські фінансові установи можуть бути споживачами оцінок різних категорій, але зараз мова буде вестись саме про оцінку забезпечення активних операцій і аналізуватись проблематика особливих стандартів, правил для неї.

Якщо задатись цілком дослідити, чим регулюється оцінка застав для банків, це не займе багато часу. Основною відповіддю буде – вона виконується на загальних підставах. І твердження, що для такої оцінки необхідні певні особливі правила, далеко не доведене.

У серії есе автор намагатиметься послідовно розкрити цю тему, проаналізувати наявну регуляторну базу та практику оцінки, дослідити, чи вимагає застава особливих підходів з оцінки, а також запропонувати власні рецепти щодо окремих аспектів роботи з заставою.

Природним чином шлях дослідження регуляторної бази слід почати з Національних стандартів оцінки [1]. В них оцінці застави приділено три тези, і до кожної з них можуть бути висунуті критичні коментарі. Не можна стверджувати, що це принципи зауваження, але такий старт спантеличує.

Після них слідують Міжнародні стандарти оцінки [2]. Їх суперечлива будова полягає в тому, що недостатньо слідувати останній версії, а також необхідно тримати в голові

попередні ітерації. І от в редакціях нульових років знаходяться справжні діаманти щодо оцінки застави. Банківські фахівці, які мають складну різносторонню практику із подивом побачать, що принципи, до яких вони доходили власним розумом, із гордістю імплементували їх у банківські нормативні документи як власне надбання, в дійсності вже були сформульовані як мінімум 20 років тому. Звісно, мова іде тільки про тих фахівців, які не обтяжують себе теоретичними викладками.

Також не можна обійтись без Міжнародних стандартів фінансового обліку і Міжнародних стандартів фінансової звітності [3]. Не секрет, що незалежні оцінювачі подекуди відносяться до МСФЗ відсторонено, як до чогось зайвого, нав'язаного ззовні. Як буде показано, такий підхід є хибним, адже МСФЗ уособлюють сторону попиту на оціночні послуги, а отже нехтувати потребами замовника є, як мінімум, недалекоглядним.

Не обійдемо увагою стандарти провідних міжнародних професійних оціночних організацій, таких як RICS [4]. Їх традиційна орієнтація на питаннях етичності і неупередженості має безпосереднє відношення до банківської оцінки. Те, що сприймається окремими недбайливими оцінювачами як «фон», в дійсності є головним в професії.

Національний банк України відповідальний не тільки за стабільність гривні. І хоча він не повноважний регулювати оцінку, він встановлює правила гри в банківській системі та на ринку небанківських фінансових послуг, є регулятором і контролером. Відповідно, якщо вже зайшла мова про оцінку застави, аналіз окремих постанов НБУ також є нашою ціллю. В першу чергу це – Положення про організацію системи управління ризиками в банках України та банківських групах [5] та Положення про визначення банками України розміру кредитного ризику за активними банківськими операціями [6].

Надалі слід перейти до оціночної практики і того, як визначені вартості «перетравлюються» банківською установою. Зрозуміло, що банк має безліч інструментів стримування своїх кредитних ризиків. Наприклад, чи великою є користь на нестабільних ринках третього світу від широко розрекламованої іпотечної вартості, яка вимушено має базуватись на ретельному аналізі довгострокових трендів, економічних циклів, виключати спекулятивні аспекти, враховувати особливості розвитку локального ринку, тощо, якщо в банківській системі запроваджена і успішно виконується періодична переоцінка застави? На одній шальці довгостроковий прогноз з низькою достовірністю, а на іншій – щомісячна можливість перерахувати кредитний ризик і збільшити резерви, якщо вартість забезпечення знизилась.

Банк може використовувати коефіцієнт ліквідності, який в залежності від виду заставного майна знижує базу для розрахунку можливої суми кредиту. Зміст цього коефіцієнту – розрахувати у вартісному вимірі здатність застави бути реалізованою в майбутньому. Хіба це не те саме, що вимагається міжнародними стандартами оцінки від оцінювача в якості розсудливого вивчення майбутньої ліквідності майна? І хіба це не призведе до подвійного врахування того самого ефекту? Ці інструменти, а також подібні інші, потребують ретельного зважування.

Підемо далі і з'ясуємо, хто може виконати оцінку застави. Якщо з суб'єктами оціночної діяльності ситуація є зрозумілою, то чи можна це сказати про оцінювачів майна-працівників банку? Їх діяльність не вважається оціночною діяльністю, не регулюється і не контролюється зовнішніми нормативними документами, але наслідки їх оціночних дій є тотожними з наслідками дій суб'єктів оціночної діяльності. Автор вважає, що така нерівномірність не може бути корисною. Уявімо собі, Базельській комітет з банківського нагляду щодо корпоративного управління та управління ризиками в банках і банківських групах [7] десятиріччями формулює рекомендації, на їх основі національний регулятор формує надскладну систему обрахунку розміру кредитного ризику, що включає в себе сотні параметрів, будує систему нагляду, інспектування, тощо, а в результаті банківський оцінювач на низовому рівні може безконтрольно встановити вартість застави на свій

розсуд. Одним із способів вирішення проблеми є введення оцінювачів майна-працівників банку в поле регулювання національного законодавства з оцінки.

Наприкінці в якості точки зору автора і запрошення до дискусії пропонується дві теми. Чи потребує оцінка застави особливого підходу? Тут важко не зробити спойлер, тому скажу тільки, що варіант, де вимоги до оцінки застави розглядаються як окремий випадок більш загальних і універсальних стандартів оцінки майна, залишається на столі. В цьому варіанті частини звіту про оцінку, що містять аналіз ринку, аналіз найбільш ефективного використання, містять зроблені припущення і проголошують обмеження, є достатніми для розкриття особливостей об'єкту застави. А інструментарій ринкової вартості є достатнім для визначення вартості застави.

Цілком можливо, що особливість підходів до оцінки застави має полягати не у виробленні нових видів вартості, додаткової математичної еквілібристики та статистичного аналізу, а в обмеженні наявного поля можливостей, що надають стандарти оцінки. Тобто має бути встановлено, як вартість застави визначатись не може, та які методи і прийоми для цієї цілі є обов'язковими.

Друга тема звучить так: чи потребує оцінка застави додатково інституційного оформлення? Тут міститься достатньо широке коло пов'язаних питань. Фонд державного майна України опікується незалежною оцінкою, але, цілком можливо, не відчуває потребу у виробленні особливих стандартів оцінки застави. Навпроти, Національний банк України регулює фінансовий сектор і міг би сформулювати вимоги до такої оцінки, але законодавчо обмежений в питаннях регулювання оцінки. Ситуація підштовхує до певного симбіозу цих двох поважних органів.

Але це не єдиний шлях. За прикладом окремих європейських країн, вироблення принципів банківської оцінки можливе як прояв самоорганізації учасників ринку оціночних послуг. Наскільки життєздатними можуть бути в Україні подібні активності? Без платоспроможного попиту на такі ініціативи або без адміністративної підтримки – навряд.

Якщо оцінка застави дійсно є особливим видом оцінки, та ще й потребує виділення в окремий напрям, відкривається поле невизначеності і можливостей: створення відповідного суб-стандарту, або приєднання до наявного оціночного стандарту (якого?); ступінь участі державних інституцій; побудова системи навчання, атестації, підвищення кваліфікації; створення інструментів нагляду, покарання, відсторонення від діяльності.

Як вже було відмічено, ця серія коротких статей задумана як введення в банківську оцінку і є запрошенням до дискусії. Банківська оцінка існує на межі двох економічних царин: оцінки та банківської справи, та з очевидністю має базуватись на обох фундаментах. Багато читачів не з чуток знають, що зв'язати два фундаменти, то не тривіальна інженерна задача. Тим цікавішим буде шлях.

#### Список використаних джерел

1. Національний стандарт № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав»: постанова Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 р. № 1440.
2. International Valuation Standards. URL: <https://www.ivsc.org/standards>.
3. Міжнародні стандарти фінансової звітності (МСФЗ, МСФЗ для МСП, включаючи МСБО та тлумачення КТМФЗ, ПКТ). URL: [https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/929\\_010#Text](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/929_010#Text)
4. RICS Valuation - Global Standards ('Red Book'). URL: <https://www.rics.org/profession-standards/rics-standards-and-guidance/sector-standards/valuation-standards/red-book>.
5. Положення про організацію системи управління ризиками в банках України та банківських групах: постанова Правління Національного банку України від 11 червня 2018 р. № 64.
6. Положення про визначення банками України розміру кредитного ризику за активними банківськими операціями: постанова Правління Національного банку України від 30 червня 2016 р. № 351.
7. Basel Committee on Banking Supervision. URL: [https://www.bis.org/basel\\_framework/](https://www.bis.org/basel_framework/).

## ОГЛЯД РИНКУ КОМЕРЦІЙНОЇ НЕРУХОМОСТІ ПІД ЧАС ВІЙНИ

*Людмила Симонова,  
член Ради з матеріальних активів Ради з Міжнародних Стандартів Оцінки (IVSC),  
президент фірми IRE (Ukraine) LLC та партнер «Томас & Симонова»*

*Микола Можировський,  
Сертифікований фахівець з оцінки та верифікації вартості заставного майна  
в банківській сфері.*

Війна в Україні продовжує змінювати вітчизняний ринок нерухомості. Велика комерційна нерухомість – торговельно-розважальні центри, офіси та склади – теж не є винятком. Тут також започаткувалися доволі цікаві тенденції, які змінюють вимоги орендарів.

### Вимоги до рітейлу та офісних центрів

Перша й головна вимога – наявність електроенергії в режимі всього робочого дня. Тому багато оголошень про оренду містять інформацію про наявність генераторів або там просто пишуть «світло не вимикають». Адже дехто під'єднаний до об'єктів критичної інфраструктури, тому й «не вимикають».

Аналогічні вимоги щодо електропостачання й до офісних центрів, які після ковідних локдаунів були у розпачі, бо не знали, як житимуть далі. Але ситуація дещо змінилася, як тільки агресор почав атакувати інфраструктурні об'єкти. Сталося несподіване – в умовах відсутності електроспоживання автономне живлення почало поступово повертати співробітників до їхніх офісів. *І попит на офіси почав відновлюватись, а їхня вакантність (порожні приміщення) дещо знижуватись.* Це не дивно. Адже забезпечити електроенергією співробітників у робочий час простіше в одному місці. Окрім того, *забезпечити офіси Інтернетом і зв'язком в одному місці також простіше, ніж квартири співробітників по всьому місту.* «Старлінки» для офісів набули неочікуваної популярності.

І хоча в перші місяці вторгнення орендні ставки були на рівні 10-15% від аналогічних до початку воєнних дій, на сьогодні вони становлять 50-70% від минулорічних. У таблиці наведено офісні ставки до вторгнення та станом на грудень 2022 року – січень 2023 року.

### Орендні ставки на офісні приміщення

Клас будівлі/офісу	Клас А	Клас В	Клас С
Орендна ставка, до війни	\$ 25-30	\$ 14-17	\$ 7-9
Орендна ставка, сьогодні	\$ 18-22	\$ 7-12	\$ 4-5
Зміна орендних ставок, дол.	-27%	-39%	-44%
Зміна орендних ставок, грн.	-1%	-17%	-24%

Аналіз орендних ставок офісних приміщень в м. Києві, говорить про те, що ціни впали на 27-44% в доларах та на 1-24% в національній валюті, що заставляє задуматись оцінювачам стосовно того, в якій валюті варто прогнозувати майбутні грошові потоки при оцінці комерційної нерухомості з використанням дохідного підходу: в «твердій валюті», дол. США чи все ж в національній валюті.

Прихильники першого варіанту, в якості аргументів наводять той факт, що договори оренди укладаються з прив'язкою до курсу дол. США. Проте, коли відбуваються якісь «потрясіння» в економіці, як це було в Україні в 2009, 2014, 2022 р.р., більш-менш стали орендні ставки залишаються саме в національній валюті.

\* Рекомендоване посилання на статтю: <https://zn.ua/ukr/finances/nerukhomist-pid-chas-vijni-svitlo-ne-vimikajut.html?fbclid=IwAR1YJ7mK9IjDhnVR7-VVS6UZsMZv-f7V2HSFhaoOB3tfwzc0A2WqgxinRE>

Також слід зазначити, що в багатьох випадках (особливо оренда в будівлях класу А), окрім орендної ставки, OPEX, орендар змушений сплачувати певну суму за місця загального користування. Такі правила діяли і раніше.

### Торговельно-розважальні центри (ТРЦ)

**Відвідуваність.** У кращі часи (доковідні й довоєнні) відвідуваність столичних ТРЦ становила 30-35 тис. осіб на добу в будні та 60-70 тис. осіб – у вихідні або 700-800 осіб на 1000 кв. м. Протягом 2022 року відвідуваність суттєво впала та мала хвилюподібну динаміку. Зараз відвідуваність поступово відновлюється, проте «ефективна відвідуваність» ще досить далека від кращих часів – майже вдвічі нижча. Причини: виїзд багатьох громадян за кордон чи на захід України, перебої з електропостачанням, часті повітряні тривоги (ТРЦ зачиняються на цей час) і втрата багатьма громадянами купівельної спроможності.

Хоча ТРЦ уже встигли придбати дизель-генератори, кінотеатри та частина фудкорду не працюють, коли світла немає.

**Умови оренди та ціни.** Орендні платежі у великих ТРЦ завжди склалися з кількох компонентів і навіть залежали від обсягів продажу товарів. В основному враховуються такі компоненти:

- базова ставка, яка платиться при торговому обігу, що менший за певну величину (фікс). У разі, якщо обіг перевищує цей фікс, оренда становить 15% від обігу;
- OPEX (комунальні, сервісні платежі, охорона тощо);
- маркетинг – реклама ТРЦ.

Базові ставки залежать від власне розташування орендного приміщення у межах ТРЦ. Орендна ставка двох приміщень, розташованих стіна в стіну, може відрізнятись в два рази, особливо якщо площа цих приміщень різна. Крім того, орендна ставка залежить від сусідства. Приміром, торговельний майданчик, розташований поруч із Adidas, навіть на третьому поверсі буде значно дорожчим, ніж аналогічний на другому, але без таких відомих сусідів.

У десяти найбільших київських ТРЦ орієнтир по базовим ставкам (без ПДВ) виглядає так (дол./кв. м./місяць):

- 20-35 у великоформатних магазинах (500+ кв. м) і ресторанах;
- 35-70 у торговельних галереях площею 40-200 кв. м;
- 100-250 для банкоматів, кіосків площею 1-10 кв. м.

Нині для цих ставок діє дисконт у розмірі біля 30%, який у перші місяці мордорського вторгнення становив 85-100%, тобто іноді оренда дорівнювала комуналці.

Ситуація дещо відрізняється у «Метрограді», де базова ставка для всіх приміщень становить 30 дол./кв. м./місяць, а дисконт на сьогодні – 40%. Перевага «Метрограду» – розташування під землею, тому він не закривається під час повітряних тривог, що не призводить до втрат доходу від цих перерв.

OPEX у великих ТРЦ становлять 9–12 дол./кв. м./місяць.

Маркетинг у десяти великих ТРЦ зазвичай становить 3,5–4 дол./кв. м./місяць.

Отже, розмір орендних платежів у ТРЦ залежить від багатьох факторів, а їхні власники намагаються знайти баланс між зменшенням вакантності та рівнем знижок та орендних ставок.

Невеликі магазинчики в центрі можна орендувати за 15-25 дол./кв. м./місяць, у прилеглих до центру районах – 10-15 дол., на периферії – 7-10 дол./кв. м./місяць. Системи дисконтів тут, на відміну від ТРЦ, як правило, не застосовують, а в рекламі завжди зазначають можливість безперебійного електропостачання.

Структура ціни в регіональних ТРЦ аналогічна, а величина дисконту залежить від міста, в якому розташований ТРЦ.

### **Вакантність**

Вакантність офісних приміщень у доковідні часи була 5-7%, під час ковіду зросла до 30-35%, влітку 2022 року могла становити біля/понад 50%, в другій половині 2022р. почала знижуватися до 25-30%, але все ще залишається високою.

Вакантність ТРЦ, стріт-рітейлу зросла до 10-20%, тоді як до вторгнення та ковіду становила 5-10%.

### **Івано-Франківськ**

Улітку місто було тимчасово переповнено внутрішньо переміщеними особами (ВПО). До вторгнення населення в Івано-Франківську дорівнювало близько 250 тисяч осіб, ще 100 тисяч прибуло протягом весни-літа, часто це були досить заможні громадяни. Оренда середньостатистичної квартири влітку зросла з 200-250 дол. до 400-500. Проте оренда на торговельні приміщення не збільшувалася, подекуди навіть діяли невеликі знижки.

Сьогодні більш як половина з 100 тисяч ВПО залишили місто. Оренда на житло знизилась і незначно перевищує довоєнну величину.

Оренда торговельних та офісних приміщень не перевищує зараз довоєнний рівень, проте дисконти зустрічаються дедалі рідше.

### **Львів**

У центрі можна орендувати торговельні приміщення в діапазоні 12-20 дол./кв. м/місяць. На периферії ставки значно нижчі. Порівняно з довоєнним періодом ставки впали, відвідуваність також. Для прикладу, ресторан у центрі на вул. Староєврейській площею 65 кв. м здавався за 1500 дол., зараз його виставили за 1000 дол. Не підвищувалися орендні ставки на торговельну нерухомість й улітку, ажіотаж був тільки на оренду житла, але він минув.

Таким чином, попри внутрішню міграцію частини населення у західні області, вартість оренди не збільшувалася, найшвидше, через падіння купівельної спроможності населення.

### **Логістичні склади**

Чимало логістичних складів навколо Києва були знищені в результаті бойових дій, тому на сьогодні складських потужностей для обслуговування ТРЦ не вистачає. Але у зв'язку із зменшенням попиту на продукти харчування та товари широкого вжитку знизився попит і на склади. Ці різнонаправлені тренди в результаті призвели до того, що орендні ставки майже не змінилися і складають 150-250 грн за кв м за звичайні та холодильні склади. Морозильники традиційно користуються більшим попитом і складають 450-600 грн/за кв м в місяць.

Водночас попит на склади біля Чорного моря зменшився. Зате через склади на Західній Україні здійснюється весь імпорт та експорт товарів, що перетинають західний кордон, тому тут попит збільшився.

Вражає кількість вантажних автомобілів в зоні 100 км перед західним кордоном і кілометрові черги на кордонах. Це збільшило попит не тільки на пально-мастильні матеріали й ремонтні послуги для автомобілів, а й також на нерухомість для розміщення станцій техобслуговування та на складські приміщення. І якщо на початку вторгнення різко зріс орендний попит на житло в Західній Україні, то сьогодні орендарям дедалі більше потрібні технічні і складські приміщення.



**Кількість угод купівлі-продажу**

Кількість угод купівлі-продажу нерухомості в цілому (як житлової, так і комерційної) в 2022р. знизилась в 2.5 разів, в порівнянні з 2021р. Декілька перших місяців війни нотаріуси взагалі не мали доступу до відповідних реєстрів. Але навіть після відновлення роботи нотаріусів, попит суттєво не відновився.

**Висновки**

Таким чином, саме перебої в постачанні електроенергії, постійні повітряні тривоги, запровадження комендантської години з 23:00 (вимога закривати будь-які заклади не пізніше 22:00), втрата купівельної спроможності пересічними громадянами, тимчасова еміграція мільйонів українців до Європи стали головними ціноутворюючими факторами на оренду нерухомості по всій Україні.

**Коментар Ігоря Гохберха на Фейсбуці:****Gohberg Igor**

Взагалі дякую за Вашу працю. Слід сказати, що всі огляди закінчуються на Кільцевій Києва, тому це прогрес.

Щодо Західної України.

Ситуацію в нас важко зараз описати коротко. Однак ринок промислово-складського сегменту нерухомості йде в гору це факт. В попиті великі земельні ділянки для виробництва та складів та промислово-складські комплекси. З достовірних джерел ціна угоди за комплекс в промзоні Івано-Франківськ 14000 кв. м складів + трохи офісів на земельній ділянці біля 2,5 га по 100 доларів США за кв. м. Торгова нерухомість занепадає. По місту дуже багато оголошень по здачі приміщень в оренду. Однак це не стосується сучасних ТЦ. Таке враження, що всі грошовиті покупці перейшли туди. ТЦ першого покоління, такі як ТЦ «Південний», втрачають своїх клієнтів. Банки закривають відділення. Такі приміщення в експозиції понад рік і перспектив немає. КОВІД і війна обвалили попит на офісні приміщення. Дрібні місцеві компанії масово зменшують потребу в таких площах і переходять на роботу вдома. Таке моє особисте бачення.

**Ник Денджерос** тобто міф про те, що на західній Україні вся нерухомість виросла в ціні в 3 рази ми розвінчали... 😊

**Gohberg Igor**

Так.

## ПРАКТИЧНІ АСПЕКТИ ВПРОВАДЖЕННЯ ЄВРОПЕЙСЬКИХ СТАНДАРТІВ ОЦІНКИ БІЗНЕСУ В ОЦІНОЧНУ ПРАКТИКУ УКРАЇНИ

*Андрій Чиркін, MRICS, REV, Заслужений оцінювач УТО,  
ТОВ «УБЕКОН-ХАРКІВ»*

*Випадково записано очевидцем, присутнім на Круглому столі  
ГО «ВО «Українське товариство оцінювачів» – «Європейські  
стандарти оцінки: основні напрями розвитку»*

Шановні колеги, ми з вами знайомі з низкою професійних оціночних стандартів, зокрема, стандартів оцінки бізнесу – від нашого Національного стандарту №3 «Оцінка цілісних майнових комплексів» до Міжнародних стандартів оцінки, переклад яких на українську мову періодично здійснює УТО, та декілька менш поширених Стандартів RICS. Декілька років тому до цього переліку додані Європейські стандарти оцінки бізнесу – EVS-BS [1].

Теоретично ці стандарти описують одну й ту ж «площину» практичної оціночної діяльності. Тем не менш, за найближчого розгляду стає зрозумілим, що такі стандарти в деяких моментах, нюансах відрізняються за змістом. Безумовно, це пов'язане з тим, що кожен із перелічених стандартів несе на собі дуже помітний відбиток особистої практики, досвіду та, можна сказати, «професійного світосприйняття» тих фахівців, що працювали над відповідними нормами.

Ще більш опукло це бачиться в світлі тези пана Іварса Страутіньша, одного з тих, хто працював над EVS-BS, голови Ради зі Стандартів оцінки бізнесу TEGOVA: «Ми маємо пам'ятати ключову відмінність між стандартом та методологією. EVS-BS як набір стандартів повинні відбивати найкращі практики, що протестовані та впроваджені в галузі та є мірилом ефективності та якості. Оскільки кваліфіковані оцінювачі бізнесу повинні мати відповідну освіту та досвід, немає сенсу описувати в стандартах основи методології оцінки, які оцінювачі вже знають. Заглиблюючись у методологію, ми ризикуємо перетворити EVS-BS на своєрідний підручник з оцінки бізнесу...» [2].

На думку Автора, під час вивчення стандартів найбільший інтерес становлять саме ті їх частини, що «не перетинаються» та є відносно оригінальними для кожного з таких документів; тобто, такі тези та рекомендації, що в принципі подекуди можуть бути знайдені в окремих підручниках та інших публікаціях з оцінки, але, будучи чітко визначеними фахівцями у професійних стандартах, отримують додаткову вагу, підтвердження та надають в умовах української оціночної практики окрему можливість посилатися на закріплені стандартами міжнародний досвід. Власне, загальні норми EVS-BS очікувано не суперечать ані Національним стандартам, ані Міжнародним Стандартам Оцінки, але при цьому доповнюють знання українських оцінювачів або примушують замислитися над практичними наробками європейських колег.

Як підтвердження своїх думок Автор наводить нижче декілька прикладів подібних моментів.

**EBVS 1; §1.6.** *«Іноді клієнти можуть вимагати проведення оцінки відповідно до вимог законодавства або для будь-яких інших цілей, коли суворе застосування EBVS є неприйнятним. У такому випадку необхідно чітко вказати чітке та прозоре визначення використовуваної основи, а оцінювач повинен пояснити причину відхилення від визначеного EBVS виду вартості. Якщо, на думку оцінювача, відхилення від цього стандарту є необхідним і доречним, таке відхилення має бути розкрито, а причина цього чітко викладена у Звіті про оцінку...».*

Відхилення від норм стандартів під час виконання оцінки оцінювачем – явище, ще не дуже розповсюджене в Україні; ми всі зазвичай вважаємо, що, якщо мова йде про незалежну оцінку – то й оцінювач має виконувати норми відповідних стандартів, які регулюють його оціночну практику з точки зору загальних засад професійної оціночної логіки. Насправді в практиці інших країн це не завжди так. В свою чергу, українські оцінювачі вже дожили до подібного прецеденту на вітчизняних теренах. Оскільки Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку, будучи регулятором відповідного ринку та виступивши куратором Закону України «Про акціонерні товариства» із зазначеною там процедурою squeeze-out, протягом багатьох років не спроміглася доповнити його роз'ясненнями, за яких суттєвих припущень має визначатися «ринкова вартість акцій емітента», це призвело до великої кількості суперечок між акціонерами під час виконання такої процедури.

Як наслідок, з'явилася постанова Верховного суду України від 15.06.2022 у справі № 905/671/19 (щодо процедури squeeze-out ПрАТ «Авдіївський коксохімічний завод»), яка за можливості вирішила це відкрите питання, посилаючись в тому числі й на Директиву 2004/25/ЄС Європейського парламенту та Ради від 21.04.2004. Надане рішення в деяких аспектах помітно протирічить засадам як НС, так і МСО та EBVS, але постанова вже відбулася. Оскільки, якщо Автор вірно розуміє, рішення Верховного суду фактично має силу закону, то надалі українським оцінювачам під час виконання оцінок для цілей squeeze-out потрібно буде враховувати вимоги цієї Постанови.

**EBVS 1; §2.2.4.5.** *«Завершення звіту про оцінку ніколи не відбуватиметься раніше дати оцінки, оскільки тоді розглядатимуться обставини, які не відбулися та для яких, можливо, ще не знайдено важливі докази».*

Таке положення однозначно знімає дискусію щодо того, що дата оцінки може бути «в майбутньому» відносно дати завершення звіту.

**EBVS 1; §2.4.3.** *«Оцінювач повинен провести дослідження та аналіз в обсязі, що є необхідним для проведення професійної оцінки з поставленою метою. Якщо інформація, що надана або доступна, є обмеженою або закритою, оцінювачу може знадобитися зробити припущення, щоб дати можливість висказати думку про вартість за відсутності повних даних або інформації. Припущення можуть стосуватися фактів, умов або обставин, що впливають на оцінку, і, оскільки припущення робляться за відсутності повної інформації, вони мають бути тими, які вважаються найбільш вірогідними. ...припущення може супроводжуватися рекомендацією щодо того, що клієнт володіє фактами, встановленими фахівцями із відповідною кваліфікацією».*

Тут і надалі (зокрема, див. також §2.5.2, §6.3.1.13 з EBVS 3, §3.2.2.8 з EBVS 4, §3.5 з EBVG N 2) стандарти постійно констатують та навіть підкреслюють можливе існування об'єктивної невизначеності щодо суттєвих вхідних даних для оцінки. Наприклад, під час застосування дохідного підходу, що заснований на принципі очікування, будь-які кваліфікація та сумлінність оцінювача не дозволять йому точно вгадати всі майбутні події та значення «закритих» поточних параметрів, що визначають вартість. Технічний прийом, що пропонується стандартами для запобігання майбутніх непорозумінь, – це обґрунтування, застосування та чітке висвітлення у звіті доцільних та доречних припущень. Під час визначення ринкової вартості вочевидь припущення дійсно мають бути найбільш вірогідними, але розуміння «найбільшої вірогідності» в свою чергу вочевидь можуть декілька відрізнятися для різних виконавців оцінки, що вкотре підтверджує тезу про те, що незалежна оцінка вартості – це суб'єктивний погляд на об'єктивні обставини.

**EBVS 1; §3.1.2.7 – 3.1.2.9.** *«...справедлива вартість дозволяє визнати індивідуальну вартість, яку бізнес може мати для одного конкретного учасника торгів».*

Як приклад, відповідно до Директиви 2004/25/ЄС щодо пропозицій на поглинання, держави-члени ЄС повинні забезпечити «справедливу» ціну squeeze-out, зобов'язавши особу, яка вже придбала контроль над публічною компанією, зробити пропозицію всім власникам цінних паперів цієї компанії на всі їхні акції за справедливою ціною відповідно до загального визначення.

Директива визначає «справедливу» ціну як найвищу ціну, сплачену за акції компанії шляхом контрольної пропозиції або протягом періоду від шести до дванадцяти місяців до пропозиції. Однак, якщо учасник пропонує вищу ціну будь-якому акціонеру під час пропозиції, «справедлива ціна» повинна бути підвищена до такої вищої ціни. Якщо обов'язкова пропозиція передувала squeeze-out, справедлива ціна, встановлена в цій пропозиції, завжди вважається справедливою для міноритарних акціонерів цієї компанії, таким чином поширюючи будь-яку премію, сплачену за контроль над компанією, на міноритарних акціонерів».

Тут знову виникає алюзія до постанови Верховного суду України від 15.06.2022 у справі № 905/671/19. Вслід за Директивою 2004/25/ЄС Верховний суд України оперує як поняттям «справедлива вартість», так і поняттям «справедлива ціна», хоча оцінювач визначає для цілей squeeze-out не справедливую ціну, а ринкову вартість відповідно до норм Закону України «Про акціонерні товариства» (тобто, навіть не справедливую вартість, оскільки такий вид вартості в Національних стандартах відсутній взагалі). Розуміння вказаних нюансів може убезпечити оцінювача на етапі формування завдання на оцінку.

**EBVS 1; §3.4.2.3.** *«Під час проведення оцінки бізнесу або нематеріального активу, якщо йдеться про вартість частки акціонерного капіталу, що має можливість реалізувати ліквідацію підприємства, оцінювач може виконати аналіз найбільш ефективного використання, щоб дослідити, чи може бізнес мати вищу вартість при ліквідації, ніж він має при здійсненні безперервної діяльності, якщо для цього не існує юридичних обмежень».*

Тут окремо має сенс звернути увагу на слова «якщо йдеться про вартість частки акціонерного капіталу, що має можливість реалізувати ліквідацію підприємства». Тобто, вочевидь, що власник міноритарної частки з точки зору обсягу своїх законних прав не може самостійно ініціювати процедуру ліквідації господарського товариства. Відповідно, такий сценарій (розпродаж активів, що належать підприємству) не може розглядатися як варіант найбільш ефективного використання комплексу активів підприємства – відповідно, й не може використовуватися під час визначення ринкової вартості такої міноритарної частки. Аналогічно, має сенс проаналізувати, чи взагалі доцільне використання методів майнового підходу (asset-based valuation methods) під час оцінки міноритарних часток, оскільки за тією логікою навряд чи власник такої частки в змозі реалізувати сценарій відтворення цілого підприємства шляхом акумуляції активів, щоб після цього стати власником лише своєї відповідної міноритарної частки.

**EBVS 1; §3.4.2.5.** *«Оцінюючи ліквідаційну вартість, оцінювач повинен враховувати норми законодавства щодо банкрутства та передбачені цим законодавством комплексні процедури банкрутства. Вони стосуються не лише продажу чи іншого розпорядження активами, а й операційних змін у бізнесі, таких як розірвання або зміна контрактів, які повинні відповідати загальним вимогам, передбаченим національним законодавством для таких заходів, зокрема цивільним правом та трудовим правом».*

Тобто, реалізація сценарію ліквідації підприємства передбачає витрати не тільки на реалізацію активів, але й на законодавчо-коректне розірвання трудових угод із персоналом.

**EBVS 2; §5.8.** *«Датою оцінки має бути конкретна дата, узгоджена з клієнтом... Якщо дата оцінки не є датою публікації фінансової звітності, керівництво компанії має підготувати та надати оцінювачу фінансову звітність на цю конкретну дату оцінки.*

*Якщо фінансова звітність на дату оцінки не існує та не може бути підготовлена (наприклад, ...дата оцінки встановлена в минулому, клієнт та оцінювач не мають доступу до керівництва), оцінювач може використовувати останню доступну фінансову звітність, найближчу до дати оцінки, але до цієї дати, і повинен повідомити про це обмеження як про потенційний суттєвий вплив на результат оцінки».*

Тобто, співвідношення дати оцінки та дати використаної як вхідної інформації фінансової звітності – це в будь-кому випадку питання, що потребує окремої уваги.

**EBVS 3; §1.2.** *«EBVS не нав'язує жодної конкретної методології оцінки, оскільки (якщо немає відповідного законодавства чи правових норм) це є питанням професійного судження оцінювача в кожному конкретному випадку відповідно до характеру бізнесу та умов та мети оцінки. Крім того, можна очікувати, що методологія розвиватиметься в майбутньому в результаті впливу різних факторів, включаючи поведінку ринку та розвиток розрахункових і аналітичних інструментів; тому було б недоречно намагатися обмежити майбутній розвиток, наполягаючи на тому, щоб оцінювачі завжди дотримувалися методів, що визнані сьогодні».*

Важлива теза, що не потребувала б коментарів, якщо б і по цей час в Україні подекуди не озвучувалася б потреба в чітко та вичерпне алгоритмізованих для всіх життєвих ситуацій методиках незалежної оцінки об'єктів, складних за своєю природою.

**EBVS 3; §5.1.3.** *«Вартість бізнесу зазвичай виражається посиланням на вартість власного капіталу або вартість підприємства таким чином:*

*<...> Вартість підприємства – це сума власного капіталу компанії плюс борг, обтяжений виплатою відсотків, за вирахуванням надлишку грошових коштів та їх еквівалентів, якщо такі є...».*

Наведене чітко визначення Вартості підприємства (Enterprise value), яка взагалі-то в EBVS ототожнюється із Вартістю інвестованого капіталу (див., зокрема, §4.7.1 з EBVG 2). Таке ототожнення цих понять не є загальноприйнятим в оціночній методології.

**EBVS 3; §5.1.3.** *«Борг, обтяжений виплатою відсотків, включає як довгострокову, так і короткострокову заборгованість, за винятком випадків, коли короткострокова заборгованість включена в оборотний капітал і в такому випадку не є частиною вартості підприємства. Грошові кошти та їх еквіваленти вираховуються, лише якщо вони є надлишковими, інакше вони будуть частиною оборотного капіталу».*

Чітко зазначається, що борг в широкому розумінні, як запозичений капітал, що відрізняє склад власного та інвестованого капіталу, може включати не тільки довгострокову, а й короткострокову (процентну) заборгованість (остання формально відображена в іншому розділі пасиву балансу), якщо підприємство використовує таку короткострокову заборгованість на регулярній основі. В такому випадку ця короткострокова заборгованість вочевидь не має розглядатися та враховуватися як частина робочого капіталу. І навпаки, якщо така короткострокова заборгованість є нетиповою для діяльності підприємства, вона має розглядатися як складова робочого капіталу, але тоді не враховується у складі запозиченого капіталу.

**EBVS 3; §6.2.4.** *«Слід зазначити, що співставні транзакції стосуються конкретного покупця та конкретного продавця, тому інформація щодо покупця та продавця та їхні конкретні мотиви можуть мати вирішальне значення при виборі надійних порівняльних даних. Однак, якщо мультиплікатори по декількох транзакціях знаходяться в розумному діапазоні, вони, ймовірно, відображають уявлення учасників ринку, наприклад, щодо ринкової вартості».*

Не обов'язково дані, отримані з ринку, особливо, коли обсяг вибірки невеликий, відбивають уяву учасників ринку щодо ринкової вартості; мотивація покупця та продавця може бути абсолютно нетиповою – особлива, коли мова йде не про угоди з акціями, що зафіксовані на фондових біржах. І це доволі близько до вказівок п. 28 Національного стандарту №3 щодо застосування порівняльного підходу: «З метою визначення ринкового курсу однієї акції використовується лише інформація про ціну продажу останньої угоди (угод) або ціни пропонування, які є репрезентативними. Обґрунтування відхилення даних про ціну продажу або ціни пропонування повинно міститися у звіті про оцінку цілісних майнових комплексів», хоча можна довго сперечатися, чи відноситься критерій «які є репрезентативними» тільки до «або ціни пропонування» чи й також до «інформація про ціну продажу останньої угоди (угод)». Тим не менш, оцінювач має розуміти, що така отримана з ринку первинна інформація має перевірятися «на здоровий глузд» та внутрішню несуперечливість. І запропонована EBVS 3 вище оцінка розумності діапазону розрахованих по декільком транзакціям мультиплікаторів (яку можна, власне, застосувати й до набору цін акцій одного й того ж емітента) – один із можливих варіантів такої перевірки.

Перелік таких прикладів можна ще продовжувати, але, на думку Автора, знайомство з особливостями EVS-BS буде більш плідним та ефективним, якщо матиме індивідуальний характер. Власне, цей доклад і мав на меті в першу чергу продемонструвати перспективи та заохотити українську професійну спільноту саме до такого знайомства.

### Список використаних джерел

1. European Business Valuation Standards. 1<sup>st</sup> Edition. – Brussel: TEGOVA, 2020. – 212 p. – Доступ за посиланням: <https://tegoval.org/european-business-valuation-standards-ebvs>
2. Taking European Business Valuation Standards to the next level: EV interviews Ivars Strautiņš, new Chairman of the European Business Valuation Standards Board // *European Valuer*. – March 2023. – Issue No 29. – P. 34-37.

## ПРИНЦИПИ ОЦІНКИ ПОТРЕБИ У ВІДНОВЛЕННІ ЗНИЩЕНОГО І ПОШКОДЖЕНОГО НЕРУХОМОГО МАЙНА

*Олександр Драпиковський, Ірина Іванова,  
Центр організації та економіки міського землекористування*

Збройна агресія Російської Федерації проти України призвела до масштабної гуманітарної катастрофи, подолання наслідків якої зумовлює як чисельність, так і комплексність завдань відновлення потерпілих районів.

Саме з метою вирішення завдань подібного характеру було прийнято Спільну декларацію Європейської комісії, Світового Банку та Групи сталого розвитку ООН з посткризових оцінок та планування відновлення від 25 вересня 2008 р. [1], де важливе місце посідають *питання об'єктивної та незалежної оцінки майнової шкоди*, заподіяної середовищу життєдіяльності і, передусім, нерухомому майну, яке створює необхідні матеріально-просторові передумови для людської діяльності та майбутнього розвитку у всіх секторах економіки.

Відповідно до цієї декларації мета оцінки майнової шкоди істотно розширилася. Окрім підготовки експертних висновків для розгляду судових справ щодо обсягів компенсації за втрачені, знищені або пошкоджені об'єкти нерухомого майна, оцінку стали вимагати з метою прогнозування загальнодержавних, секторальних та територіальних потреб у відновленні нерухомого майна, що зазнало руйнівного впливу, а також для розробки політики фінансування задоволення таких потреб.

Таке розширення розуміння майнової шкоди дозволяє врахувати два основних типи впливу збройної агресії на суспільство та економіку – руйнування (повне або часткове) матеріальних активів та подальші зміни соціально-економічної і екологічної ситуації у постраждалому районі, що визначає реалії повоєнного часу, у тому числі й ситуації на ринку нерухомого майна, що має вирішальне значення в оцінці потреб у відновленні.

При цьому незалежно від завдання оцінки – визначення розміру збитків чи обсягу потреб у відновленні – основною одиницею вимірювання майнової шкоди є ціни (витрати), необхідні для придбання або створення об'єкта нерухомого майна або його окремих компонентів.

Огляд фахової літератури у сфері оцінки нерухомого майна [2-12] свідчить про певну солідарність щодо одиниць виміру розміру збитків. Це, як правило, ринкова вартість та залишкова вартість заміщення. Однак щодо одиниць виміру обсягу потреб у відновленні такої однозначності немає. Існуючі розбіжності можуть бути зведені до двох точок зору щодо складу витрат на відновлення та їх доказової бази.

Прихильники першої точки зору акцентують увагу на відбудові будівель, споруд та інших земельних поліпшень, обмежуючись кошторисною вартістю будівництва. Як наслідок із складу витрат, необхідних для реалізації процесу відновлення об'єкта нерухомості, випадає ціла низка витрат (зокрема, гонорари консультантів, фінансові витрати, винагорода за підприємницьку ініціативу тощо).

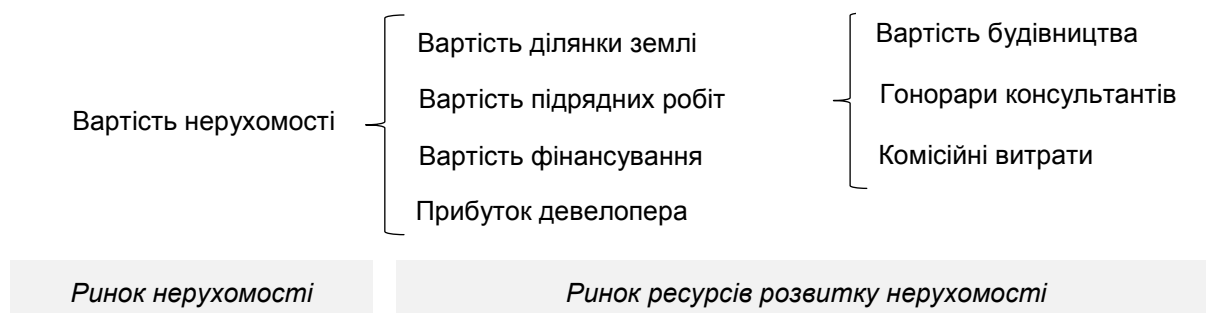
Прихильники другої точки зору розглядають вартість будівництва лише як одну із складових витрат на відновлення нерухомого майна. Така позиція лежить у площині розвитку нерухомості, суть якого полягає у придбанні землі та її подальшого поліпшення, і не призводить до втрати будь-яких необхідних для відновлення витрат. Саме на стадії розвитку із стану, непридатного для використання, шляхом будівництва, реконструкції чи реставрації нерухомість переходить у стан затребуваного використання і тим самим набуває вартості як цілісний об'єкт.

При цьому одиницею виміру потреби у відновленні слугує валова вартість девелопменту – ціна, яка може бути отримана на дату оцінки при продажі завершеного розвитком об'єкта нерухомого майна на ринку та яка відповідає грошовій сумі, необхідній

для покриття витрат на придбання ділянки землі та на заміщення (відтворення) її поліпшень, включаючи вартість фінансування цих витрат та прибуток девелопера.

Це дозволяє при визначенні валової вартості девелопменту одночасно застосовувати ринковий та витратний підходи до оцінки, що впливають з альтернативи, яку мають учасники ринку: або придбати завершений розвитком об'єкт нерухомого майна, або купити ділянку землі та поліпшити її аналогічним чином.

Концептуально валова вартість девелопменту, структурована за складовими витратами, пов'язує між собою ринок нерухомості та ринок ресурсів розвитку нерухомого майна (рис. 1).



**Рис. 1 Концептуальна модель валової вартості девелопменту**

Крім того, валова вартість девелопменту як функція певного використання землі передбачає урахування не тільки коштів, необхідних для досягнення такого використання, а й тривалості стадії розвитку – проміжку часу від придбання ділянки землі до введення завершеної розвитком нерухомості в експлуатацію, – що зумовлює необхідність при оцінці валової вартості девелопменту враховувати розподіл грошових потоків у часі. Це стає можливим, якщо вартість фінансування та прибуток девелопера відобразити не абсолютною грошовою сумою, а відповідною процентною ставкою, що задовольняє інтерес інвестора (кредитна ставка) та інтерес девелопера, і яка буде мірою вартості грошей у часі.

Очевидно, що зі збільшенням тривалості розвитку нерухомості зростатимуть і ризики, пов'язані з таким розвитком. Для їхнього урахування існує кілька способів:

1) коригування грошових потоків шляхом включення до витрат на підрядні роботи відповідних позицій: коштів на утримання служби замовника та інжинірингові послуги, на покриття ризику всіх учасників будівництва; на покриття додаткових витрат, пов'язаних із інфляційними процесами; на оплату гонорарів консультантів; на комісійні виплати;

2) коригування кредитної ставки, за якою оцінюють фінансові витрати, на ризик, який бере на себе девелопер залежно від складності та тривалості розвитку нерухомості.

За таких умов річна процентна ставка відповідатиме:

$$i_A = (1 + i_F) \cdot (1 + i_D) - 1, \quad (1)$$

де  $i_A$  – річна процентна ставка;  
 $i_F$  – інтерес інвестора (кредитна ставка), який в контексті розвитку нерухомості слугує безризиковою (умовно безризиковою) ставкою;  
 $i_D$  – інтерес девелопера, який в контексті розвитку нерухомості слугує премією за ризик, що бере на себе девелопер.

Таким чином, урахування ризиків дозволяє остаточно визначитися з вичерпним переліком вхідних даних для обчислення валової вартості девелопменту, зокрема вартістю підрядних робіт та значенням річної процентної ставки, та обрати релевантну оціночну модель, яка відтворювала б очікування та припущення учасників ринку.



Прийнятною ринковою процедурою визначення валової вартості девелопменту є модель компаундування грошових потоків, що заснована на принципі невідшкодованої інвестиції. В рамках такої моделі валова вартість девелопменту визначається сумою майбутньої вартості ділянки землі та майбутньої вартості підрядних робіт, для обчислення яких використовують ставку компаундування, значення якої детерміновано тривалістю розвитку нерухомості та забезпечує інтерес як інвестора, так і девелопера.

Ця процедура ґрунтується на припущенні, що витрати на придбання ділянки землі є разовою, причому початковою, інвестицією, а платежі за виконані підрядні роботи сплачуються поступово протягом усього строку розвитку нерухомості, тому витрати на придбання ділянки землі слід компаундувати на весь строк розвитку, а витрати на підрядні роботи – лише на половину цього строку:

$$V_O = V_L \cdot (1+i) + V_C^M \cdot (1+i)^{0.5}, \quad (2)$$

де  $V_O$  валова вартість девелопменту (вартість завершеної розвитком нерухомості);

$V_L$  вартість ділянки землі (вартість нерухомості, що підлягає розвитку);

$V_C^M$  вартість підрядних робіт, пов'язаних із заміщенням пошкоджених чи знищених земельних поліпшень їх сучасним еквівалентом з урахуванням нормативних вимог щодо енергозбереження, інклюзивності, цивільного захисту та сталого розвитку;

$i$  ставка компаундування, значення якої детерміновано тривалістю стадії розвитку нерухомості та обчислюється на основі річної процентної ставки за формулою:

$$i = (1 + i_A)^{h/12} - 1, \quad (3)$$

де  $h$  тривалість (у місяцях) розвитку нерухомості.

Надійність побудованої моделі може бути оцінена шляхом порівняння значення валової вартості девелопменту, обчисленого за допомогою моделі компаундування грошових потоків з результатом, отриманим на підставі ринкового порівняння. При цьому основним предметом тестування на відповідність ринку є значення ставки компаундування (конкретно – інтерес девелопера).

Зіставлення з ринковою вартістю, значення якої природно відображатиме поточні економічні обставини, соціальні тенденції, регуляторні заходи та умови довкілля, що склалися в районі, постраждалому від збройної агресії, дозволить також встановити факт економічного знецінення відновленої нерухомості і тим самим визначити, у разі потреби, розмір необхідного субсидування витрат, пов'язаних із розвитком нерухомості.

Нерухомістю, що підлягає розвитку, в рамках моделі валової вартості девелопменту можуть бути як вакантні, так і поліпшені ділянки землі, що важливо, оскільки за результатами оцінки збитків потреба у відновленні втраченого, знищеного та пошкодженого нерухомого майна стосується трьох основних ситуацій: відновлення нерухомого майна на новому місці та відновлення нерухомого майна в межах існуючої ділянки, земельні поліпшення якої можуть бути частково придатними або взагалі непридатними для подальшого використання.

Оцінка потреб у відновленні нерухомого майна на новому місці має ґрунтуватись на принципі комплексності забудови, що відповідно до проекту просторового планування передбачає попереднє проведення інженерної підготовки, будівництво зовнішніх інженерно-транспортних мереж, а також благоустрій території.

Якщо обсяг витрат за виконання перелічених робіт із комплексної забудови був предметом окремої оцінки, то потреби у відновленні конкретного об'єкта нерухомого майна можуть бути обчислені з використанням моделі валової вартості девелопменту, в якій початковою інвестицією буде вартість вакантної ділянки землі:

$$V_{NEE} = V_L \cdot (1+i) + V_C^M \cdot (1+i)^{0.5}, \quad (4)$$

- де  $V_{NEE}$  обсяг витрат на відновлення втраченого та/або знищеного чи пошкодженого нерухомого майна на новому місці (на іншій ділянці землі);  
 $V_L$  ринкова вартість вакантної ділянки землі;  
 $V_C^M$  вартість підрядних робіт на заміщення земельних поліпшень сучасним еквівалентом;  
 $i$  ставка компаундування, значення якої детерміновано тривалістю стадії розвитку нерухомості та відповідає інтересам інвестора і девелопера.

Оцінка потреб у відновленні знищеного або пошкодженого нерухомого майна у межах існуючої ділянки також передбачає застосування моделі валової вартості девелопменту, в якій початковою інвестицією буде вартість не вакантної, а поліпшеної ділянки землі з урахуванням загального ступеня придатності розташованих в її межах поліпшень для подальшого використання та, у разі потреби, додаткових витрат на очищення від руйнувань ділянки землі, якщо ці витрати не були предметом окремої оцінки:

а) для знищеного об'єкта:

$$V_{NEE} = V_L \cdot ((1+i) - 1) + V_C^M \cdot (1+i)^{0.5}; \quad (5)$$

б) для пошкодженого об'єкта:

$$V_{NEE} = V_L \cdot ((1+i) - 1) + V_C^M \cdot (1+i)^{0.5} \cdot (1-s), \quad (6)$$

- де  $s$  загальний ступінь придатності конструктивів будівлі (споруди) для подальшого використання.

Альтернативним та рівноцінним способом оцінки потреб у відновленні пошкодженої будівлі (споруди) у межах існуючої ділянки землі може бути обчислення обсягу витрат на заміну пошкоджених конструктивних елементів їх сучасним еквівалентом:

$$V_{NEE} = V_L \cdot ((1+i) - 1) + \Delta V_C^M \cdot (1+i)^{0.5}, \quad (7)$$

- де  $\Delta V_C^M$  витрати на заміщення пошкоджених конструктивів будівлі (споруди) сучасним еквівалентом ( $\Delta V_C^M = V_C^M \cdot (1-s) = V_C^M - V_C^M \cdot s$ ).

Витрати на заміщення пошкоджених конструктивів будівлі (споруди) їх сучасним еквівалентом та тривалість виконання робіт з відновлення повинні враховувати, у разі потреби, ускладненість виконання таких робіт у межах існуючої ділянки з відповідним обґрунтуванням ступеня ускладненості (встановлення сервітутів, застосування додаткових пристроїв, виконання спеціальних будівельних робіт тощо).

Таким чином, валова вартість девелопменту дає змогу побудувати розгорнуту модель вартості завершеного розвитком об'єкта нерухомого майна у контексті витрат на його створення, виправданих з точки зору учасників ринку. Концептуально, валова вартість девелопменту, з одного боку, відповідає ціні, яка може бути отримана при продажі завершеного розвитком об'єкта нерухомого майна на ринку, з іншого – грошовій сумі, необхідної для покриття всіх витрат на придбання ділянки землі та її поліпшення, включаючи вартість фінансування та прибуток девелопера, і не виключає використання інституційних інструментів, спрямованих на усунення можливої невідповідності попиту й пропозиції.

Загалом застосування як одиниці виміру валової вартості девелопменту дозволяє отримати адекватне уявлення про реальний обсяг фінансових ресурсів на відновлення втраченого, знищеного та пошкодженого нерухомого майна.

## Список використаних джерел

1. World Bank (2008). *Joint Declaration on Post-Crisis Assessments and Recovery Planning*. [https://www.recoveryandpeacebuilding.org/content/dam/rpba/documents/docs/JointDeclaration\\_Sept2008.pdf?download](https://www.recoveryandpeacebuilding.org/content/dam/rpba/documents/docs/JointDeclaration_Sept2008.pdf?download)
2. ANZV&PS. (2015). *ANZVTIP 4: Valuations for insurance purposes*. Australia and New Zealand Valuation and Property Standards. 26 p. [https://propertyinstitute.nz/Folder?Action=View%20File&Folder\\_id=498&File=ANZVTIP4%20Valuations%20for%20Insurance%20purposes.pdf](https://propertyinstitute.nz/Folder?Action=View%20File&Folder_id=498&File=ANZVTIP4%20Valuations%20for%20Insurance%20purposes.pdf)
3. Appraisal Institute. (2010). *Guide Note 10 Development of an Opinion of Market Value in the Aftermath of a Disaster*. The United States of America. 6 p.
4. IVSC. (2021). *International valuation standards. Effective 31 January 2022*. London: IVSC, 2021. 145 p.
5. RICS. (2018). *Reinstatement cost assessment of buildings. 3rd edition*. London: Royal Institution of Chartered Surveyors, 2018. iv+17 p.
6. RICS. (2019). *Valuation of development property: RICS guidance note, global 1st edition. Effective 1 February 2020*. London: Royal Institution of Chartered Surveyors, 2019. iv+54 p. (p. 25; 32)
7. TEGOVA. (2020). *European Valuation Standards. Ninth edition*. Brussel: TEGOVA, 2020. 391 p.
8. The Appraisal Foundation. (2020). *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice: USPAP 2020-2021 Edition*. The United States of America. v+354 p.
9. World Bank (2010a). Jovel, R. J., Mudahar, M. *Design and execution of a damage, loss and needs assessment / Damage, loss and needs assessment. Guidance notes. Volume 1*. Washington, D.C.: World Bank Group. <https://openknowledge.worldbank.org/handle/10986/19047>
10. World Bank (2010b). Jovel, R. J., Mudahar, M. *Conducting damage and loss assessments after disasters / Damage, loss and needs assessment. Guidance notes. Volume 2*. Washington, D.C.: World Bank Group. <https://openknowledge.worldbank.org/handle/10986/19046>
12. World Bank (2010c). Jovel, R. J., Mudahar, M. *Estimation of post-disaster needs for recovery and reconstruction / Damage, loss and needs assessment. Guidance notes. Volume 3*. Washington, D.C.: World Bank Group. <https://openknowledge.worldbank.org/handle/10986/19045>



## **ЄВРОПЕЙСЬКИЙ СТАНДАРТ ОЦІНКИ 4. ПРОЦЕС ОЦІНКИ**

Умови залучення та база (вид вартості), на якій проводитиметься оцінка, повинні бути викладені в письмовій формі та узгоджені до надання звіту про оцінку.

Оцінка має бути досліджена, підготовлена та подана в письмовій формі відповідно до професійних стандартів. Проведена робота має бути достатньою, щоб підтвердити висновок про вартість.

Дані, які зберігаються після подання оцінки, повинні бути достатніми для перевірки того, що аналіз і оцінка, здійснені в рамках підходу або підходів до надання висновку про вартість, були достатніми для типу та масштабу оцінки.

### **1. Вступ**

Оцінка має бути професійно підготовлена відповідно до оцінюваного майна та з врахуванням усіх наявних доказів, щоб результат міг бути підтверджений у разі оскарження.

### **2. Сфера застосування**

У цьому Стандарті розглядаються процедурні етапи підготовки Звіту про оцінку. Процедура починається з умов залучення, продовжується оцінкою та перевіркою майна, а потім розглядає вимоги до звіту про оцінку та збереження даних. Нарешті, тут обговорюється, що можна враховувати, коли оцінювач отримує вказівку переглянути існуючу оцінку.

### **3. Умови залучення**

3.1. Умови залучення – це конкретні умови контракту (договору) між оцінювачем або оціночною компанією та клієнтом. Ці умови надаються клієнту або потенційному клієнту після отримання усних або письмових інструкцій щодо надання послуг з оцінки. Для кожної інструкції готуються конкретні умови, які чітко й точно відображають характер і мету оцінки, а також обсяг дослідження, який необхідно провести для обґрунтування подальшого висновку про вартість.

3.2. Детальні умови договору повинні бути узгоджені в письмовій формі перед проведенням оцінки.

3.3. Узгоджені умови залучення можуть вимагати подальших змін, і будь-які зміни повинні бути зафіксовані в письмовій формі, щоб уникнути непорозумінь і непрямих суперечок.

3.4. Умови залучення необхідно регулярно переглядати, щоб враховувати відгуки клієнтів або змінені вимоги клієнтів; останнє законодавство, нормативні акти, вимоги професійної асоціації оцінювачів та будь-яке оновлення або нове видання ЄСО.

3.5. Невиконання письмових умов призведе до невідповідності вимогам ЄСО і вимогам Європейського кодексу поведінки оцінювачів TEGOVA. Це також може призвести до неналежного захисту від будь-яких судових позовів, пов'язаних із гонораром, недбалістю чи проведенням оцінки.

3.6. У випадках, коли оцінки подібного характеру, такі як оцінки забезпечення застави, регулярно надаються тому самому клієнту, і оцінювач раніше надав умови залучення,

оцінювач повинен письмово підтвердити, що ці умови продовжують застосовуватися, якщо інше не погоджено з клієнтом. Клієнт повинен бути повідомлений письмово про будь-які наступні зміни, як тільки вони набудуть чинності.

3.7. Мінімальні умови, які необхідно надати та узгодити (див. таблицю під 5.10), такі:

- особистість клієнта;
- мета оцінки;
- фізичне майно, що оцінюється;
- права, пов'язані з майном;
- база оцінки (вид або види вартості);
- конкретна дата оцінки;
- підтвердження відсутності конфлікту інтересів. Заява про будь-яку попередню причетність до майна або залучених сторін;
- особа та статус оцінювача;
- припущення, спеціальні припущення та відхилення від ЄСО;
- обсяг і глибина дослідження;
- довіра до інформації, наданої клієнтом;
- будь-які обмеження щодо публікації;
- ступінь виконання зобов'язань щодо огляду об'єкта оцінки;
- відповідність Європейським Стандартам Оцінки;
- основа платежів та зборів, що стягуються;
- основні застереження (відмова від відповідальності);
- графік виконання роботи.

#### **4. Взаємодія з консультантами клієнта, аудиторам та іншими**

4.1. Оцінювачу може знадобитися зв'язатися з іншими консультантами клієнта, щоб отримати необхідну інформацію. Якщо оцінка вимагається для включення у фінансову звітність, буде важливо тісно співпрацювати з аудиторам, щоб переконатися, що проведена робота відповідає вимогам, а також забезпечити послідовність і використання відповідних видів вартості.

4.2. Професійне судження оцінювача визначатиме, чи покладається він/вона на надану чи розкриту інформацію. В узгоджених умовах залучення має бути чітко вказано, на яку інформацію, надану клієнтом, представниками клієнта чи третіми сторонами (якщо така є), покладається оцінювач.

#### **5. Коментар**

5.1. Оцінювачі несуть абсолютну відповідальність за те, щоб переконатися, що вони є компетентними, кваліфікованими та що їх можна вважати компетентними, кваліфікованими та не позбавленими права через будь-які фактичні, потенційні чи уявні конфлікти інтересів або іншим чином заявили та вжили заходів для усунення будь-яких реальних або очевидних перешкод, щоб вони могли виконувати запропоноване завдання.

5.2. Неочікувані події, такі як судові спори, можуть статися через багато років після виконання початкових інструкцій з оцінки. Тоді може бути важко пригадати історичний контекст і обґрунтування будь-яких особливих положень та умов, якщо вони своєчасно не були записані в письмовій формі. Такий запис також покаже, чи використовувалася оцінка для цілей, відмінних від тих, для яких вона була підготовлена.

5.3. Окрім переваг для оцінювача від чіткого та короткого запису, який було підготовлено та узгоджено перед виконанням завдання, це також гарантує, що клієнт та професійні консультанти клієнта знають, чого очікувати, і можуть судити, чи те, що вони отримують, відповідає дійсності. чого вони хотіли і очікували.

5.4. **Оцінка за субпідрядом.** Необхідно отримати попереднє схвалення від клієнта, якщо робота передана за субпідрядом іншим спеціалістам-оцінювачам або якщо потрібна істотна професійна допомога третьої сторони. Це схвалення має бути зафіксоване клієнтом у письмовій формі та розкрито у Звіті про оцінку.

5.5. **Оцінки, передані третій стороні.** Існує ризик того, що оцінки, підготовлені для однієї мети, можуть бути передані третій стороні та використані для іншої, непов'язаної мети. Таким чином, умови договору повинні виключати відповідальність оцінювача перед третіми сторонами та повинні визначати обмежений характер оцінки, яка призначена виключно для клієнта.

5.6. **Оцінки, які не відповідають EVS.** Якщо оцінювача просять провести оцінку на базі, яка не відповідає або суперечить цим Стандартам, оцінювач повинен повідомити клієнта на початку завдання, що Звіт буде кваліфіковано як такий, що має відхилення від EVS.

5.7. **Оцінки, що проводяться з використанням обмеженої інформації або там, де потрібні спеціальні припущення.** Може виникнути ситуація, коли інформація обмежена, можливості для перевірки недостатні або час, доступний оцінювачу, обмежений. Наприклад, у деяких випадках Звіт може знадобитися для внутрішніх цілей керівництва, в інших Звіт може знадобитися у зв'язку з поглинанням або злиттям, коли час має важливе значення. У таких випадках оцінювач повинен переконатися, що узгоджені умови залучення підтверджують, що Звіт буде призначений лише для використання клієнтом і що він не буде опублікований.

5.8. Оцінювачу може знадобитися зробити *спеціальні припущення* або від нього вимагається оцінка на основі спеціальних припущень клієнта. Такі ситуації можуть включати:

- прийняття вакантного стану, коли майно надано в оренду;
- оцінка на основі передбачуваної згоди на планування, яка відрізняється від фактичної згоди;
- припущення, що є базою для оцінки майна, пошкодженого вогнем;
- особливі припущення під час оцінки нерухомості з комерційним потенціалом.

За таких обставин важливо, щоб в умовах залучення було чітко зазначено, що Звіт про оцінку та будь-яка публікація на його основі чітко викладатиме інструкції щодо оцінки; мету та контекст оцінки; ступінь, до якого запити були обмежені; зроблені припущення, залежність від точності використаних джерел інформації; думку (судження), яку відображає оцінка, і ступінь невідповідності цим Стандартам.

5.9. У виняткових випадках може бути доречним і доцільним проводити *оцінки, що містять відповідні зауваження*, у випадках, коли застосовуються обмежені обставини, викладені нижче:

- оцінювач уже оглянув об'єкт нерухомості та знайомий з ним, ринком і місцевістю; або
- оцінювач отримав достатньо детальної додаткової інформації від керівництва та/або внутрішніх оцінювачів підприємства, щоб компенсувати недоліки у власних запитах оцінювача.

5.10. Коментар до мінімальних умов залучення

Умови	Деталі
Особистість клієнта	
Мета оцінки	Оцінювач повинен заявити, що оцінка стосується лише конкретної зазначеної мети.
Фізичне майно, що оцінюється	Необхідно вказати адресу. Слід враховувати наступне: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Якщо межі оцінюваного майна не визначені, може знадобитися посилання на план або інший фіксований об'єкт;</li> <li>• У разі наявності у власності обладнання, конструкцій, установок або машин, вкажіть, що, як передбачається, залишиться у власності;</li> <li>• Якщо майно оцінюється за умови оренди, можливо, що поліпшення, здійснені орендарями, не будуть враховані під час поновлення або перегляду договору оренди. Це може вплинути на вартість.</li> </ul>
Права, пов'язані з майном	Якщо існує більше одного майнового права або інтересу, вкажіть, який/які оцінюються.
База оцінки	Необхідно вказати вид або види вартості, про які буде повідомлено. Необхідно використовувати вид вартості, визначений в ЄСО. Вид вартості може визначатися клієнтом, професійною організацією, законодавством чи нормативним актом.
Конкретна дата оцінки	
Підтвердження відсутності конфлікту інтересів. Заява про будь-яку попередню участь у майні або залучених сторін	(див. ЄСО 3.5.2)
Особа та статус оцінювача	Зазначте, що оцінювач діє як зовнішня та незалежна сторона. Необхідно підтвердити відповідність професійній асоціації оцінювача та Європейському кодексу поведінки та етики TEGOVA. Необхідно вказати кваліфікацію та посади оцінювача, у тому числі REV або TRV, якщо вони присуджені
Припущення, спеціальні припущення та відхилення від ЄСО	Усі припущення та спеціальні припущення, необхідні клієнту при підготовці оцінки або Звіту про оцінку, повинні бути вказані. Необхідно вказати будь-які відхилення від ЄСО із зазначенням причини та обґрунтування відхилення (див. EVS 1)
Обсяг і глибина дослідження	Обсяг і глибина дослідження повинні бути чітко визначені. Необхідно вказати обсяг огляду (внутрішнього та зовнішнього) майна.
Довіра до інформації, наданої клієнтом	Якщо клієнт надав інформацію, що стосується майна, або якщо клієнт порадив оцінювачу отримати інформацію від зазначеної третьої сторони, тоді в умовах залучення має бути зазначено, що оцінювач покладатиметься на цю інформацію та не намагатиметься перевірити точність наданої інформації. Оцінювач не несе відповідальності, якщо клієнт приховав інформацію або надав невірну інформацію.
Будь-які обмеження щодо публікації	Якщо узгоджено будь-які обмеження щодо публікації, відтворення, публічного посилання чи розповсюдження Звіту про оцінку, їх необхідно вказати.

Умови	Деталі
Ступінь виконання обов'язку обережності	Слід зазначити конкретні особи сторін, на які покладається обов'язок обережності. Можливо, буде доцільно вказати, що жодна відповідальність чи обов'язок обережності не буде покладатися на будь-які інші сторони.
Узгодженість з Європейськими стандартами оцінки	Якщо оцінка була приведена у відповідності з ЄСО, необхідно вказати посилання на назву Європейських стандартів оцінки.
Основа платежів та зборів, що стягуються	Необхідно вказати всі відповідні платежі та збори, які несе клієнт. Якщо потрібно нарахувати такі витрати, слід включити основу такої нарахування. Наведені цифри мають вказувати без урахування ПДВ чи інших податків. Якщо клієнт не зареєстрований як платник ПДВ (наприклад, приватна особа), слід зазначити загальну суму комісії з ПДВ. Якщо комісія встановлюється третіми сторонами або встановлена законом, необхідно вказати фактичну суму, що стягується.
Основні застереження (відмова від відповідальності)	
Графік виконання роботи	

## 6. Підтримка оцінки

6.1. Професійна оцінка ґрунтується на тому, що оцінювач оцінює об'єкт нерухомості в його контексті, досліджуючи та перевіряючи всі питання, що мають відношення до вартості майна. Якість оцінки частково залежатиме від якості інформації, використаної для її підготовки, тому оцінювач повинен буде перевірити будь-які джерела та дату цієї інформації. Слід також переглянути ринкові умови, що мають відношення до об'єкта нерухомості, оскільки, якщо їх обґрунтовано оцінено, вони є частиною підстави, на якій можуть прийматися рішення. Дані, які зберігаються після подання оцінки, повинні бути достатніми для перевірки того, що аналіз і оцінка, здійснені в рамках підходу або підходів, для надання висновку про вартість були достатніми для типу та масштабу оцінки.

6.2. **Огляд майна.** В рамках отримання особистих знань про майно оцінювач, який підписує звіт, або названа та кваліфікована особа, уповноважена оцінювачем, який підписує звіт, повинна провести власний візуальний огляд цього майна. Це включатиме інтер'єр будівель, місцевість і навколишнє середовище, щоб зафіксувати всі питання, які мають відношення до вартості майна.

6.2.1. Звіт про оцінку повинен містити таку інформацію про огляд майна:

- дата огляду;
- інформація, яка має бути отримана та досліджена: перелік документів та іншої інформації, що надходить від третіх осіб, напр. кадастрова інформація, площі, поточна зайнятість, оренда тощо, включаючи походження даних і підтверджуючі докази;
- підтвердження того, що перевірка була проведена оцінювачем або особою з відповідною кваліфікацією під його відповідальність;
- необхідно вказати ім'я та кваліфікацію особи, яка оглядала майно, а також обсяг проведеного огляду. Якщо огляд був менш повним, ніж зазвичай вимагається для цього типу оцінки, це має бути зазначено;
- відповідальність за огляд несе оцінювач, який підписує звіт;
- обсяг майна, який можна було оглянути.



6.2.2. Характер огляду на місці залежатиме від майна та національного законодавства, звичаїв і практики, але оцінювач повинен зафіксувати основні характеристики майна та місця розташування, які впливають на вартість.

6.2.3. Характер і масштаб огляду майна залежатиме від мети оцінки та бази (виду вартості), погодженої з клієнтом. Можуть існувати обставини, такі як проведення оцінки портфеля нерухомості, коли доцільно обмежити огляд(-и), наприклад, лише зовнішньою та місцевою оцінкою або кабінетною оцінкою. Якщо огляд не був проведений або не був проведений належним чином для збору всієї необхідної інформації, цей факт і причина обмеження повинні бути зафіксовані у Звіті про оцінку, оскільки фактори, які можуть суттєво вплинути на вартість майна, можливо не були ідентифіковані.

6.3. Слід звернути увагу на встановлення відповідних фінансових, юридичних та нормативних моментів щодо майна.

6.4. Оглянувши майно, оцінювачі повинні шукати та розглядати доступні порівняння (продані або пропонувані до продажу, орендовані чи запропоновані для оренди залежно від обставин) і всебічно проаналізувати їх на загальній основі щодо доказів цін та/або доходів.

6.5. Оцінка для цілей кредитування під заставу потребує об'єктивної оцінки факторів ризику, пов'язаних зі структурою та тривалістю пропонуваної кредитної лінії.

6.6. Повідомлені цифри слід підтверджувати, а не просто констатувати. Оцінка є кульмінацією вишукувань і досліджень оцінювачів, які демонструють їхнє вміння об'єднувати дані з різних джерел, ефективно використовувати цю інформацію та надавати виважене судження.

6.7. Зміст Звіту про оцінку визначатиметься метою та узгодженими умовами залучення. ЄСО 5 стосується Звіту про оцінку.

6.8. Якщо оцінювачу відомо про ринкову невизначеність, нестабільність або інші проблеми, які ставлять вартість під загрозу, це слід враховувати та повідомляти в оцінці.

## 7. Рецензування оцінки

7.1. Рецензування оцінки – це оцінка звіту іншого оцінювача, а не переоцінка.

7.2. Термін **рецензування оцінки** може мати різні значення:

- оцінка звіту іншого оцінювача у формі звіту про рецензування оцінки;
- перевірка загальної точності портфеля оцінок (див. ЄПО 1) на основі репрезентативної вибірки майна, включаючи основні результати припущень і проведених оглядів;
- рецензування, який здійснюють банки відповідно до пункту b) пункту 3 статті 208 Регламенту (ЄС) п. 575/2013, який ЄСО тлумачить як «переоцінку».

7.3. Цей стандарт охоплює **рецензування оцінки**, як визначено в 7.2, перший абзац.

7.4. **Цілі рецензування:**

- забезпечити оцінку відповідності оціночної роботи, що рецензується, Європейським стандартам оцінки;
- вивчати документи, на які є посилання, і оцінювати їх належне та точне використання;
- виявляти будь-які невідповідності та визначати їх вплив на висновки.

*Примітка.* Мета не полягає в тому, щоб надати новий показник оцінки, оскільки для цього знадобиться нова оцінка.

7.5. Окрім елементів, необхідних для досягнення цілей рецензування, **звіт про рецензування оцінки** повинен містити принаймні:

- особистість клієнта та інших передбачуваних користувачів;

- передбачувана мета рецензування та передбачуване використання результатів рецензування;

- вимоги щодо професійної незалежності, на основі яких оцінювач-рецензент, повинен висловлювати неупереджену думку без будь-якого впливу будь-якої третьої сторони;

- чи проводилися дискусії з первісним оцінювачем;

- припущення та спеціальні припущення при рецензуванні оцінки.

**7.6. *Обсяг роботи з рецензування*** має бути чітко визначений у спосіб, який не повинен вводити в оману ні сторони договору, ні будь-яку незалежну компетентну третю сторону, яка має законний доступ до договору, який охоплює обсяг роботи.

**7.7. *Звіт про рецензування*** має бути чітко представлений і містити достатньо інформації, щоб не вводити в оману клієнта та потенційних користувачів щодо результатів рецензування.

**7.8. *Оцінювач-рецензент*** повинен бути:

- кваліфікований оцінювач, як визначено в EVS 3;

- незалежним від оцінювача, який спочатку проводив оцінку;

- володіти (принаймні) усіма фактами та інформацією, що стосуються майна на дату оцінки, на яку покладался первісний оцінювач. Якщо оцінювач-рецензент не володіє цією інформацією або володіє нею лише частково, це має бути чітко зазначено.

**7.9. *Вимоги, яким повинен відповідати оцінювач-рецензент:***

- Оцінювач, який проводить рецензування, повинен оцінити відповідність стандартам оцінки, чинним на дату оцінки;

- Хоча оцінювачі, які рецензують оцінку, можуть посилатися на розділи перевіреного звіту, які вважаються доречними для підкріплення своєї оцінки, вони повинні вказати, якою мірою вони покладалися на перевірений звіт у «спеціальних припущеннях».



## **ЄВРОПЕЙСЬКИЙ СТАНДАРТ ОЦІНКИ 5. ЗВІТ ПРО ОЦІНКУ**

Оцінка повинна бути представлена в чіткій письмовій формі відповідно до професійного стандарту, прозорою щодо завдання, мети, підходів, баз (видів вартості), методів і висновків оцінки, а також щодо використання оцінки відповідно до узгодженого із замовником завдання.

### **1. Вступ**

Оцінка, проведена оцінювачем, повинна бути чітко та ефективно доведена до клієнта. Звіт про оцінку буде документом, на який клієнт спиратиметься при прийнятті рішень. Тому Звіт має бути точним, прозорим і зрозумілим для клієнта.

### **2. Сфера застосування**

Цей Стандарт стосується Звіту про оцінку, в якому оцінювач інформує клієнта про визначену вартість.

### **3. Звіт про оцінку – визначення**

Звіт про оцінку – це вичерпне повідомлення клієнту професійного судження оцінювача щодо вартості. Це документ із детальним описом обсягу, ключових припущень, методів оцінки та висновків оцінки. У Звіті міститься професійний висновок про вартість, підтверджений визнаною базою або базами оцінки в рамках Європейських стандартів оцінки.

### **4. Звіт про оцінку**

#### **4.1. Загальні положення**

4.1.1. Звіт про оцінку має бути в письмовій формі, підготовлений і поданий у надійний і зрозумілий спосіб для користувачів і клієнтів. Це підходить для Звіту, що містить ринкову вартість, а також для Звітів, що стосуються всіх інших баз оцінки, оскільки це створює довіру між оцінювачем і клієнтом.

4.1.2. Звіт про оцінку повинен фіксувати інструкції щодо призначення, бази (виду вартості) та мети оцінки та результати аналізу, які привели до висновку про вартість, включаючи деталі використаних порівнянних даних (доказів). У Звіті також має бути пояснені аналітичні процедури, що були застосовані під час проведення оцінки, і надано супровідну інформацію.

4.1.3. Звіт про оцінку повинен надати чітку та недвозначну думку щодо вартості на дату оцінки з достатньою кількістю деталей, щоб гарантувати, що всі питання, узгоджені з клієнтом у завданні на проведення оцінки, та всі інші ключові питання охоплені, а також відсутні непорозуміння щодо можливого тлумачення реального стану майна.

4.1.4. Звіт не повинен бути двозначним, не повинен жодним чином вводити читача в оману чи створювати хибне враження. З цих та інших причин його потрібно написати в термінах, які може зрозуміти особа, яка не знає майна чи оцінки.

4.1.5. Звіт повинен бути об'єктивним. На підставі Звіту можуть бути прийняті рішення та виділені або вилучені фінанси. Якщо оцінювач має тверді думки щодо переваг або

недоліків майна, їх слід висловити аргументовано та об'єктивно, щоб читач міг зрозуміти зроблені висновки.

4.1.6. Якщо оцінювач отримав відповідні вказівки, незважаючи на фактичний або потенційний конфлікт інтересів, цей конфлікт має бути зазначено разом із записом про те, що про нього було повідомлено клієнту, та з детальною інформацією про вжиті заходи для забезпечення того, щоб конфлікт не вплинув негативно на об'єктивність оцінювача.

## 4.2. Зміст Звіту про оцінку

4.2.1. Форма та деталі Звіту залишаються на власний розсуд оцінювача, але вони повинні відповідати конкретним інструкціям від клієнта до оцінювача та враховувати мету оцінки та передбачене клієнтом використання оцінки.

4.2.2. Звіт про оцінку повинен відповідним чином повідомляти про всі питання, викладені в завданні на проведення оцінки (див. ЄСО 4, розділ 3).

4.2.3. Оцінки надаються різним клієнтам, з різних причин, у різних випадках. У деяких випадках клієнти будуть добре знайомі з майном, тоді як в інших випадках вони можуть скласти уявлення про майно, коли прочитають Звіт оцінювача. У деяких випадках Звіт буде використовуватися як частина процесу прийняття рішень про значну інвестицію або вилучення, тоді як в інших клієнт просто прагнучиме отримати інформацію про поточну вартість портфеля. У деяких випадках Звіт буде передано третім особам, тоді й інші клієнти будуть спільним читачем.

4.2.4. Зважаючи на все це, зміст, обсяг та деталізація Звіту про оцінку обов'язково залежатимуть від мети і призначення оцінки та потреб клієнта. Тому форму та зміст Звіту слід узгодити з клієнтом на початку формування завдання на проведення оцінки та підтвердити письмово в умовах договору.

4.2.5. Звіт має включати додатковий відповідний матеріал, якщо нерухомість утримується або буде утримуватися як інвестиція, повністю обладнана як об'єкт з комерційним потенціалом або підлягає чи може розглядатися як об'єкт для фактичного розвитку, реконструкції чи модернізації.

4.2.6. Оцінювачі повинні вказати, чи стало їм під час проведення оцінки відомо про питання, які можуть вплинути на надану їм інформацію. Такі питання можуть включати потенційне забруднення об'єкта нерухомості або його оточення, наявність шкідливих матеріалів або проблеми з правами на нерухомість.

4.2.7. Якщо на ринок оцінюваного майна впливає незвичайна невизначеність, і це має відношення до оцінки, оцінювач повинен діяти обережно, прокоментувати проблему клієнту та зробити відповідні заяви у Звіті.

4.2.8. **Тривалість дії висновку про вартість** – Оцінки готуються з посиланням на конкретну дату оцінки. Таким чином, значення вартості може змінитися вже наступного дня після цієї дати. Тим не менш, клієнти зазвичай очікують, що зможуть покладатися на оцінку протягом певного періоду після дати оцінки. За певних обставин оцінювач може зажадати вказати період, після якого більше не слід покладатися на оцінку. Це може бути особливо важливим у часи, коли ринки нестабільні. Це може бути визначено національним законодавством або вимогами договору.

4.2.9. Усі Звіти про оцінку повинні містити заяву про те, що кваліфікований оцінювач, відповідальний за оцінку клієнта, відповідає вимогам цих Європейських стандартів оцінки. Оцінювач повинен вказати ступінь і причини будь-якого відхилення від стандартів або вказати, чому будь-яка ключова частина процесу оцінки була пропущена.

## 5. Звіт EVS про оцінку житлової нерухомості

## ДОДАТОК – ЗВІТ ПРО ОЦІНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ ЄСО

### А. Основні елементи завдання (інструкції)

#### А.1. Нерухомість

1. Об'єкт нерухомості – Назва (якщо така є).
2. Адреса.
3. Довідка з кадастру / земельного реєстру + ідентифікація на карті.

#### А.2. Клієнт

4. Ідентифікація клієнта-замовника (ім'я, реквізити).
5. Як клієнт проінструктував оцінювача + будь-які зміни з дати отримання завдання.
6. Довіра до третьої сторони – Там, де домовились, що певні визначені треті сторони зможуть покладатися на Звіт, ці треті сторони повинні бути ідентифіковані.
7. Обмеження щодо Звіту / положення про конфіденційність – оцінювач повинен вказати будь-які обмеження щодо використання Звіту, а також будь-які обмеження, пов'язані з його публікацією.

#### А.3. Оцінювач

8. Ідентифікація оцінювача – Коли компанія отримує завдання на оцінку, повинен бути ідентифікований окремий оцінювач, який складатиме Звіт.
9. Кваліфікація оцінювача (ЄСО 3).
10. Статус незалежного оцінювача (зовнішнього чи внутрішнього).
11. Підтвердження того, що оцінювач має досвід та знання ринку, необхідні для оцінки майна.
12. Підтвердження відсутності конфлікту інтересів – Там, де конфлікти існують, у Звіті має бути зазначено, що конфлікти інтересів були доведені до відома клієнта та детально описані заходи, вжиті для забезпечення об'єктивності оцінювача.
13. Використання спеціалістів-оцінювачів або радників – Якщо оцінювач, який підписав контракт, користувався послугами сторонніх спеціалістів, вони повинні бути ідентифіковані та зафіксована згода клієнта на їх залучення.

#### А.4. Обсяг роботи

14. Мета оцінки (іпотечний кредит та інше банківське використання, продаж/купівля, оподаткування, оновлення, розвиток тощо).
15. Зазначений вид вартості, включаючи повне відповідне визначення ЄСО (наприклад, ринкова вартість) та посилання на відповідний ЄСО або на закон чи нормативні акти, що визначають базу оцінки.
16. Права, пов'язані з майном, що оцінюються (безумовне/пряме володіння, оренда, частка у власності тощо).
17. Якщо робиться спеціальне припущення, оцінювач повинен чітко зазначити у висновку Звіту про оцінку разом із висновком про вартість, що остання була отримана відповідно до цього спеціального припущення.
18. Проведені дослідження.

#### А.5. Доступна інформація

19. Інформація, що отримана та перевірена – Перелік документів та іншої інформації, що надходить від третіх осіб, наприклад інформація про кадастр, площі, поточну наповненість, оренду тощо, включаючи походження даних та підтверджуючі докази (додаються як додатки).
20. Джерело даних вимірювань та використані стандарти вимірювання.

21. Оцінювачі повинні викласти будь-які важливі припущення щодо документів або інформації, яка їм не отримана, або щодо інформації, яку вони не змогли перевірити.

22. Посилання на інформацію, отриману від клієнта та від третіх осіб, повинні бути зафіксовані.

#### **A.6. Огляд об'єкта оцінки**

23. Обсяг огляду, що проводиться. Чисто візуально, без викриття прихованих дефектів.

24. Дата огляду.

25. Підтвердження того, що огляд здійснив оцінювач або відповідальна особа, яка залучена оцінювачем.

26. Ім'я та кваліфікація особи, яка фактично оглядала майно, та обсяг проведених оглядів повинні бути зазначені. Якщо огляд була менш повним, ніж зазвичай вимагається для цього типу оцінки, про це слід зазначити.

27. Відповідальність за огляд несе оцінювач, який підписує Звіт (зазначено вище під A.3.8).

28. Обсяг майна, який можна було оглянути.

### **В. Опис**

#### **В.1. Розташування**

29. Відповідні характеристики району.

30. Наявність громадських транспортних засобів.

31. Ідентифікація та опис географічного району, що стосується оцінюваного майна (відповідні карти та фотографії повинні бути включені в додатки).

32. Думка оцінювача щодо ринкових характеристик, які мають тенденцію впливати на вартість нерухомого майна у визначеному районі.

#### **В.2. Нерухоме майно**

33. Аналіз ділянки:

- віддаленість від центру міста, основних транспортних послуг (аеропорт, залізниця, автовокзал), доступ до нерухомості (належний автомобільний доступ з головних доріг тощо) та будь-яка інша відповідна інформація (близькість до роботи, шкіл, торговельних закладів тощо);

- опис земельної ділянки, на якій побудовано нерухомість (розмір, форма, топографія та місцева інфраструктура).

34. Опис фізичних характеристик нерухомого майна (архітектура, вбудовані меблі та обладнання, рейтинг енергетичних характеристик, зовнішній вигляд, стан ремонту, привабливість та характер тощо) повинні включати фотографії як додатки.

35. Коментар щодо якості фізичних характеристик як окремо, так і відносно середньої якості району.

#### **В.3. Правова ситуація**

36. Право власності та оренди – Включаючи коментарі щодо будь-яких угод, прав третіх осіб на майно, обмежень або зобов'язань, які можуть вплинути на вартість.

37. Оренди – Інформація про основні умови оренди, суми поточної орендної плати та будь-які резерви щодо них, які можуть змінюватися протягом залишку строку оренди.

38. Міське планування та контроль забудови – Інформація про поточне зонування у відповідному плані (планах) забудови, дозволене використання, ризики лісових пожеж, землетрусів, повеней тощо.

39. Судження про вплив правової ситуації на вартість.

## **С. ОЦІНКА**

### **С.1. Методологія**

40. Методологія – Опис підходів до оцінки, які були розглянуті; які підходи та які методи були використані.

41. Ключові припущення – Рекомендується пояснювати вибір цих ключових вхідних даних з посиланням на перелічені порівнянні.

### **С.2. Критерії вибору відповідних ринкових даних**

42. Критерії, обрані для вибору об'єктів порівняння (площа ринку, розмір, тип тощо), повинні бути чітко сформульовані та відповідати характеристикам нерухомого майна.

43. Інформація про угоди щодо порівнянних об'єктів нерухомості (відредагована відповідно до конфіденційності та приватності) та інших ринкових даних повинна бути чітко викладена разом із джерелом такої інформації та критеріями, обраними для вибору порівнянних об'єктів (географічна територія, що стосується об'єкта оцінки, розмір, тип тощо).

### **С.3. Аналіз ринкових даних**

44. Опис кожного об'єкта порівняння (фотографії можуть бути включені як додатки, вибрані відповідно до конфіденційності та приватності).

45. Коригування вартості об'єктів порівняння із супровідним коментарем – Оцінювач повинен надати відповідні коментарі, що відображають логіку та обґрунтування передбачених коригувань.

### **С.4. Оцінка**

46. Остаточний розрахунок, що підтверджує висновок про ринкову вартість.

## **D. Висновок про вартість**

47. Повідомлена вартість повинна бути чітко і однозначно викладена, разом із підтвердженням того, що проведено достатнє дослідження, щоб обґрунтувати висновок про вартість, що повідомляється.

48. Підтвердження вартості.

49. Дата оцінки.

50. Чітка заява про те, чи включені до повідомленої вартості трансакційні витрати, такі як ПДВ, збори тощо.

51. Валюта – У повідомленій вартості має бути чітко вказана валюта, яка була використана для оцінки. Якщо вартість повідомляється у валюті, відмінній від валюти країни, в якій знаходиться майно, у звіті має бути вказаний обмінний курс.

52. Заява про відповідність Загальному регламенту про захист даних (GDPR).

53. Заява про відповідність Європейським стандартам оцінки.

54. Основна відмова від відповідальності.

55. Звіт про оцінку повинен бути підписаний і датований оцінювачем (зазначений вище під А.3.8).