

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

ВІСНИК ОЦІНКИ

НАУКОВО-ПРАКТИЧНИЙ ЖУРНАЛ

Заснований у квітні 1996 року

№ 2 (67) квітень-червень 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@uto.com.ua asset@uto.com.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»

Мова видання

Виходить 4 рази на рік

українська та російська

Редакція може не поділяти думку авторів

© ВІСНИК ОЦІНКИ

ЗМІСТ**ТЕОРІЯ ТА МЕТОДОЛОГІЯ ОЦІНКИ**

| | |
|--|----|
| Маркус Я.І., Поздняков Ю.В. ПІДСУМКИ ЛЬВІВСЬКОЇ КОНФЕРЕНЦІЇ | 4 |
| Герасименко О. В., Назирова В.П. ПРОБЛЕМИ ОЦІНКИ УРАХУВАННЯ НАСЛІДКІВ ПОШКОДЖЕННЯ (ЗНИЩЕННЯ) МАЙНА ПІДПРИЄМСТВ | 9 |
| Драпіковський О.І., Іванова І.Б. ДОКАЗОВИЙ ХАРАКТЕР ОЦІНКИ МАЙНОВОЇ ШКОДИ | 11 |
| Заяць В.М. ПРОБЛЕМАТИКА ОЦІНКИ ДІЛЯНОК СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ УГІДЬ, ПОРУШЕНИХ В ХОДІ БОЙОВИХ ДІЙ | 18 |

МЕТОДИ ТА ПРАКТИКА ОЦІНЮВАННЯ

| | |
|--|----|
| Щербань С.І. КОМПЛЕКСНИЙ ПІДХІД ДО ОЦІНКИ МАЙНОВОЇ ШКОДИ | 24 |
| Чимбур Б.С. ОБҐРУНТУВАННЯ ПОПРАВКИ НА МІСЦЕ РОЗТАШУВАННЯ В РАМКАХ ПОРІВНЯЛЬНОГО ПІДХОДУ ЗА СТУПЕНЕМ ПОДІБНОСТІ | 40 |
| Барановський С.І. ОСОБЛИВОСТІ ОЦІНКИ КОЛІСНИХ ТРАНСПОРТНИХ ЗАСОБІВ ВНАСЛІДОК ЗБРОЙНОЇ АГРЕСІЇ РОСІЙСЬКОЇ ФЕДЕРАЦІЇ | 48 |

ОГЛЯД ПОДІЙ

| | |
|--------------------------------------|----|
| ГЕНЕРАЛЬНА АСАМБЛЕЯ ТЕГОВА У ВАРШАВІ | 67 |
|--------------------------------------|----|

ПІДСУМКИ ЛЬВІВСЬКОЇ КОНФЕРЕНЦІЇ

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

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

Вступ

Зазвичай, учасники конференції заздалегідь надають свої доповіді. Ми зробили те ж саме. Але *XXX науково-практична конференція Українського товариства оцінювачів «Практика оцінки майна та майнових прав у військовий час»*, що відбулась після тривалої перерви, викликані COVID'ом та війною, перевершила усі сподівання щодо активності учасників.

Доповіді торкалися не тільки злободенної теми – врахування збитків. На прохання організаторів замість доповіді надаємо стислий аналіз питань, що були розглянуті на конференції. Усі питання згруповані в чотири теми, а всередині цих тем виділені концептуальні питання.

Чотири головні теми:

1. Методика визначення шкоди та обсягу збитків (№3904/1223 від 18.10.2022 р.).
2. Міжнародна судова практика розгляду позовів (трибунал).
3. Автоматизована оцінка, штучний інтелект.
4. Методика грошової оцінки пам'яток (№1447 від 26.09.2002 р.).

1. Методологічні засади та практики визначення збитків

Різні види шкоди, заподіяної об'єкту нерухомого майна, вимагають різних методів визначення їх розміру. Це практично означає, що коли має місце пошкодження об'єкта різними факторами впливу, різні види шкоди мають оцінюватися із застосуванням різних методів і, відповідно, різних оціночних процедур. Методика не є прямим алгоритмом для розрахунків і лише встановлює загальні правила оцінки збитків.

1.1. Достовірність

Головним та першочерговим чинником такої оцінки є доказовість. В першу чергу – прав на майно, що постраждало. Доказовість пов'язана з наявністю прав на нерухоме, (рухоме) майно (технічні паспорти, договори купівлі-продажу тощо).

Вторим чинником є зафіксований відповідними органами факт руйнування, (крадіжки) майна.

Приклад. В КНДІСЕ надійшов запит від громадянина С. про крадіжку побутових речей (телевізори, інструмент тощо) із будівлі, розташованої в селі біля м. Ірпінь. Протокол події складений СБУ. Тобто, доказовий характер майнової шкоди базується на фіксації та документованні.

Важливим елементом є вичерпаний перелік та доказовість технічного стану майна до моменту заподіяння майнової шкоди. Громадянин С. надав технічні паспорти і фінансові документи про купівлю майна. Лише за цих умов експерт-товарознавець зміг визначити збитки.

1.2. Критичний аналіз деяких методичних засад методики оцінки збитків (методика № 3904/1223 від 18.10.2022 р.)

Методика була створена в дуже складних для країни умовах при участі провідних оцінювачів УТО, ФДМУ, та представників багатьох державних установ. Зважаючи на ці умови, методика містить деякі протиріччя та недосконалості. Нема сенсу на них зупинятися. Важливе інше – прийняте рішення про подальше виправлення і вдосконалення методики. На наш погляд, методика, в першу чергу повинна містити перелік можливих ситуацій, що виникають при оцінці збитків з посиланням на підходи, що можуть бути застосовані.

1.3. Невизначеність.

Будь-якій оцінці притаманна невизначеність, пов'язана з суб'єктивними та об'єктивними особливостями оцінки. Звісно, в значній мірі це стосується оцінки збитків, викликаних військовою агресією рф. Звертаючи увагу цю обставину, оцінювач повинен проаналізувати в якій мірі невизначеність впливає на остаточний результат.

Слід також звернути увагу на засади стандартів США – UASFLA USPAP. Вимоги цих стандартів стосуються розкриття інформації із застосуванням гіпотетичних умов та надзвичайних припущень. Оцінка з використанням вказаних умов і припущень допоможе підвищити достовірність висновків.

Якщо оцінювач констатує наявність невизначеності і не може перевірити істинність певних умов, які є критично важливими для результатів оцінки, але, тим не менш, має обґрунтовані підстави вважати їх істинними, тоді він формулює надзвичайне припущення.

У жодному іншому нормативному документі не подано настільки повного переліку наслідкових збитків, як це зроблено у п. 4.6.2.3. *Non-Compensable (Consequential) Damages* («Некомпенсовані (наслідкові) збитки») Стандарту UASFLA-2016.

Пункт 4.6.2.3. *Non-Compensable (Consequential) Damages* («Некомпенсовані (наслідкові) збитки») встановлює положення про наявність обов'язкового підтвердження вимоги компенсації збитку даними ринкової інформації.

Згідно вказаних Стандартів не компенсуються наступні збитки:

- порушення планів (*frustration of plans*);
- порушення договорів або договірних очікувань (*frustration of contract or contractual expectations*);
- втрат можливостей розвитку або бізнес-перспективи; збільшення вартості виробництва або управлінських витрат
- необхідність витрат на демонтаж або на переміщення (*incurrence of removal or relocation costs*);
- необхідність витрат на відновлення чи скасування дозволів або ліцензій.

Отже, при визначенні розміру загального збитку підприємства (упущеної вигоди) оцінювачам доцільно посилатися на вказані вище Стандарти хоча би з метою підтвердження, що вказані вище види збитків об'єктивно існують і визнані авторитетним закордонним оціночним стандартом.

1.4. Нерухоме майно, конструкції.

Найбільші збитки власників пов'язані із руйнуванням нерухомості. За конструктивними ознаками будівлі можуть бути каркасні, (безкаркасні), панельні, з несучими стінами.

Це має значення при частковому руйнуванні будівлі; тобто, впливі руйнування на конструкції, що залишилися.

Наприклад, при значному руйнуванні панельної будівлі вона підлягає демонтажу з наступних причин. В нинішніх умовах застарілі стінові панелі заводами ЖБК не виробляються, а сама панельна схема є застарілою і не підлягає відновленню.

В каркасних будівлях слід визначити можливість і доцільність експлуатації частини будівлі, що залишилися.

В безкаркасних будівлях найбільш простим є відновлення і заміна зруйнованих частин.

Усі ці особливості слід брати до уваги при розрахунку збитків і розглянути в Методиці при переліку можливих ситуацій.

1.5. Врахування зносу.

Як відомо знос поділяється на фізичний, функціональний та зовнішній. Слід зауважити, що мова йде про знос, який мало майно до 24 лютого 2024 року, тобто до руйнування. Мабуть, найбільш логічним є врахування фізичного зносу у відповідності до умов загальновідомої шкали, яка розподіляє майно за станом на добре, задовільне, незадовільне.

А ось врахування двох інших видів зносу є проблемним. Складно надавати загальні рекомендації, оскільки варіантів є безліч – залежно від типу майна, географічного розташування, галузі.

Наприклад, є застарілі виробництва, які в плануванні міста можуть займати квартал. При сучасних технологіях їх заміна потребує декількох (хай і значних по площі) зблокованих корпусів.

Приклад. Кременчуцька ТЕЦ. Генераторний цех. Прилетіла ракета. Зруйнована покрівля та два генератори. Розрахунок прямого збитку для будівлі є досить простою задачею.

Турбіни старі, але могли працювати ще років 5-7. Замінити їх на такі ж неможливо, оскільки подібні агрегати вже не виробляються. Замінити їх можна більш сучасними. Але ці турбіни потребують застосування води зовсім іншої якості, для забезпечення якої треба побудувати і обладнати хімічну очистку. І тут виникає питання. Як коректно оцінити нанесені збитки. Наведений приклад є лише окремим випадком загальної проблеми – врахування у первісних активів зовнішнього (економічного) знецінення. І вирішувати цю проблему доведеться оцінювачам, спираючись на свої знання і досвід, вельми обачливо й обережно. Слід звернути увагу на застереження наведені у вищевказаних стандартах США.

При визначенні ринкової, а не залишкової вартості заміщення, врахування фізичного зносу також потребує осмислення.

2. Судова практика.

Окремої уваги заслуговує питання щодо захисту своїх звітів про оцінку збитків. ПП «Бюро Маркуса» раніше (в часи COVID'а) було залучене до оцінки збитків, які понесла відома банківська установа внаслідок анексії Криму.

У 2021 році відбувся on-line захист звіту в Лондонському трибуналі. Тренування поведінки, змісту відповідей зайняло місяць (не менше двох сеансів на тиждень).

У процесі судового розгляду питання задавав російський експерт, який був незгодний з результатами, наведеними у нашому звіті. Зупинимось лише на двох важливих аспектах. Слід зауважити, що відповіді слухали три міжнародні судді, які не є фахівцями з оцінки, мають тільки юридичну освіту. Тому відповіді повинні були бути зрозумілими, бажано лаконічними, але вичерпними.

Перший аспект стосувався коригування на торг. Зауважу, оскільки мова йде про значну суму близько 70 млн. дол., то різниця в 1-1,5 % складе суму 0,7-1,0 млн. дол. Для майже всіх об'єктів в нашому звіті була застосована консервативна знижка в 5 %. При цьому у звіті йшлося про посилання на рекомендації щодо значення торгу, опублікованого харківською ріелтєрською фірмою «Проконсул».

Для спрощення викладання процедури засідання перейду на пряму мову:

Питання: Чи знайомі ви з географією України?

Відповідь: Так.

Питання: Яка відстань між Кримом та Харковом?

Відповідь: близько 700 км.

Питання: Чи вважаєте ви, що торг, який має місце в Харкові, можна розповсюдити на Крим, який має зовсім інші географічні і природні умови.

Відповідь: Так!

Питання: Чому?

Відповідь: У звіті російських (кримських) оцінювачів торг диференційований по зонах (ЮБК, Севастополь, Ялта, тощо) і становить 8-11%? Торг залежить не від району (зони), а від людської суті (поведінки) – behavior. Від географії залежить рівень цін, а не коригування на вартість. Тому консервативна оцінка торгу (5%) більш відповідає реаліям життя в сфері нерухомості.

Другий аспект стосувався оцінки земельної ділянки в районі Великої Ялти площею 4 га, вартість якої «БМ» оцінили в 20 млн. дол., а російська сторона в два рази менше.

Питання: Чи згодні ви, що існує при оцінці земельних ділянок поправка на масштаб, виходячи із припущення оптом дешевше?

Відповідь: Згоден.

Питання: Чому ж при оцінці земельної ділянки в Ялті ви не застосували знижки на масштаб?

Відповідь: Існує діалектичний закон – перехід якості в кількість. У даному випадку, менші ділянки (до 0,5га), що не є аналогами, мають меншу корисність в умовах реалізації інвестиційних проєктів. Подібна земельна ділянка є унікальною, подібних ділянок нема в продажу. Тому при оцінці вказаної земельної ділянки відсутня поправка на масштаб.

Більш того, ця ділянка заслуговує підвищеної поправки, але ми її не робили, виходячи з розумної обережності.

Відповіді не мали заперечень ні з сторони суддів, ні зі сторони російського експерта.

3. Автоматизація розрахунків, штучний інтелект.

Вітчизняний та європейський досвід свідчить, що прийоми автоматизованої оцінки є чудовим знаряддям до визначення діапазону значень, інтервальної оцінки, що є лише додатком до незалежної оцінки.

Додатками, а не заміною. Особисте спілкування із штучним інтелектом стосувалось інформації щодо аналізу певної нерухомості станом на 2012 рік (!).

Спілкування не вирішило проблеми, але все ж допомогло обґрунтуванню результату оцінки.

Ретроспектива.

Слід пам'ятати, що за суттю, оцінка збитків виконується на дату, віддалену від поточної (ретроспективна оцінка).

А це означає наявність певних труднощів з підбором об'єктів аналогів (при розрахунку ринкової вартості). Практика співпраці з геопорталом «Увекон», свідчить про високу репрезентативність та інформативність архівного матеріалу, який може бути в нагоді при оцінці на дату віддалену від поточної.

4. Методика грошової оцінки пам'яток.

Методика грошової оцінки пам'яток №1447 від 26.09.2002 р. є найбільш застарілою, оскільки в цю методику за 20 років не була внесена жодна правка.

Її недоліки:

- не розглянуті особливості доходного і порівняльного підходу;
- не приділена увага врахуванню функціонального зносу;
- відсутні рекомендації щодо визначення вартості оренди приміщень в будівлях-пам'ятниках, в т. ч. релігійних, культових.

Спілкування з представниками ФДМУ дозволяє сподіватись, що проблема усунення недоліків має вирішення орієнтовно за 6-9 місяців, при умові активної підготовки змін зацікавленими спеціалістами.

Резюме

1. Різні види шкоди, заподіяної об'єкту нерухомого майна, вимагають різних методів визначення їх розміру. Це практично означає, що коли має місце пошкодження об'єкта різними факторами впливу, різні види шкоди мають оцінюватися із застосуванням різних методів і, відповідно, різних оціночних процедур.

2. Захист результатів оцінки шкоди, викликані агресією рф, може відбуватися в судах (трибуналах). Це потребує максимальної уважності в роботі, професіоналізму, умінню публічного захисту результатів оцінки.

3. Автоматизована оцінка, штучний інтелект не є заміною оцінювачів, а є їх помічниками, що потребує застосування власного інтелекту.

4. Найбільш консервативна методика грошової оцінки пам'яток потребує вдосконалення; це можливо при підключенні небайдужих спеціалістів.

ПРОБЛЕМИ ОЦІНКИ УРАХУВАННЯ НАСЛІДКІВ ПОШКОДЖЕННЯ (ЗНИЩЕННЯ) МАЙНА ПІДПРИЄМСТВ

*Ольга Герасименко, MRICS, Провідний оцінювач УТО,
Вікторія Назирова, MRICS, REV, Заслужений оцінювач УТО,
ТОВ «УСК-КОНСАЛТИНГ»*

Чи є вичерпаним та актуальним для юридичних осіб перелік ситуацій, коли є необхідність визначення збитків від збройної агресії відповідно до діючих нормативних документів?

Якими документами ми зараз керуємося:

ЗАГАЛЬНІ ЗАСАДИ оцінки збитків, завданих майну та майновим правам внаслідок збройної агресії Російської Федерації, додаток до Порядку визначення шкоди та збитків, завданих Україні внаслідок збройної агресії Російської Федерації, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 20.03.2022 р. №326;

МЕТОДИКА визначення шкоди та обсягу збитків ..., затверджена наказом Міністерства економіки України та ФДМУ від 18.10.2022 р. № 3904/1223.

Для яких цілей передбачено цими документами проведення оцінки:

«Загальні засади»:

- п. 4. **Визначення шкоди та збитків**, ..., здійснюється для досягнення таких **цілей**:

визначення загальних розмірів та обсягів шкоди та збитків, завданих збройною агресією Російської Федерації, ..., а також **визначення обсягів компенсації постраждалим**;

визначення розміру реальних збитків (у вартісному виразі), упущеної вигоди, витрат, необхідних для відновлення майна та майнових прав, що зазнали руйнівного впливу внаслідок збройної агресії Російської Федерації, **для цілей подання постраждалими заяв про компенсацію, а також подання позовів до судових інстанцій**, зокрема міжнародних.

8. **Метою оцінки збитків є:** визначення розміру реальних збитків (у вартісному виразі); визначення упущеної вигоди; визначення витрат, необхідних для відновлення майна та майнових прав, що зазнали руйнівного впливу.

Методика:

п.5. Оцінка шкоди та збитків, що проводиться до цієї Методики, здійснюється з такою метою:

- визначення збитків межах кримінальних проваджень;
- визначення збитків ... для цілей подання постраждалими заяв на компенсацію;
- подання позовів ... до судових інстанцій;
- **інші цілі, визначені законодавством.**

Діючи нормативні документи не передбачають оцінки наслідків пошкодження (знищення) майна, окрім як для судових позовів та компенсації. І тільки Методика залишає можливість визначення збитків з іншою метою.

Щодо реальних збитків – визначили, подали до суду та отримали позитивне рішення, можна подавати на компенсацію. Що далі?

Але ж **наслідками нанесення шкоди** (майно підприємства отримало пошкодження, частково знищене) **є зміна майнового стану підприємства**. Майновий стан підприємства змінився в сторону погіршення.

Є два аспекти:

- знецінено майно;
- визнана судом сума збитків.

Вартість пошкодженого майна та збитки – це різні величини (п. 3.13 та п. 3.15 Методики). Тобто не можна просто скорегувати вартість майна на суму збитків. Виникають питання адекватності відображення вартості активів в балансі та як врахувати визнані збитки.

Деякі сфери актуальності цих питань:

- власники майна та інвестори для отримання інформації про дійсний майнових стан підприємства;
- банки щодо майнового стану кредиторів та реальної поточної вартості заставних активів.

Як сума збитків може бути відображена в балансі підприємства? Чи стосується це тільки визнаних судом збитків? Чи можуть аудитори брати на себе відповідальність признавати суму збитків по результатах оцінки?

Щодо вартості активів (справедливої вартості активів). В цій ситуації визначені та визнані судом збитки у вартісному виразі є тільки аргументом підтвердження змін у вартості активів. По суті необхідно провести переоцінку активів з урахуванням пошкоджень (або вибуття активів при знищенні).

Постають питання:

- Якщо пошкоджена частина майна, то чи доцільно провести переоцінку всіх активів на відповідному рахунку бухгалтерського обліку, як того вимагають діючі норми ПСБО або МСФЗ? Але це досить витратна процедура;
- Чи є нормативні підстави обмежитися переоцінкою тільки пошкоджених активів? Вочевидь, що за період воєнних дій в цілому погіршилося фінансове становище більшості підприємств, можливо доцільно проводити і тест на знецінення;
- Чи можна керуватися положеннями Методики при визначенні вартості пошкодженого майна (стосовно положення Методики щодо врахування тільки фізичного зносу) та чи можна в цій ситуації переоцінку активів підвести під мету оцінки згідно п. 5 Методики – «інші цілі, визнані законодавством»?.

Можливо деякі з цих питань (або всі викладені) вже мають рішення відповідно до діючих нормативних документів.

З урахуванням викладеного та актуальності цієї проблеми для практично всіх підприємств, чиє майно зазнало шкоди, можливо доцільно розробити рекомендації з процедури врахування збитків у фінансовій звітності підприємства (наприклад, можливість проведення вибіркової по інвентарній переоцінки активів) та, за необхідності, проведення тесту на знецінення активів в цілому, та шляхом погодження з ФДМУ надати цим матеріалам офіційний статус.

ДОКАЗОВИЙ ХАРАКТЕР ОЦІНКИ МАЙНОВОЇ ШКОДИ

Олександр Драніковський, заслужений оцінювач УТО, REV

Ірина Іванова заслужений оцінювач УТО, REV

Вступ. Окреслення проблеми

Оцінка майнової шкоди, завданої збройною агресією російської федерації, здійснюється з метою визначення розміру реальних збитків, упущеної вигоди, витрат, необхідних для відновлення майна та майнових прав, для подання постраждалими заяв про компенсацію, а також подання позовів до судових інстанцій, зокрема міжнародних.

Це потребує, щоб така оцінка мала доказовий характер, і не тільки в частині фіксації та документування факту заподіяння шкоди, а й стосовно самої оцінки, яка має бути об'єктивною і неупередженою.

Саме на доказовому характері оцінки майнової шкоди акцентує увагу Керівництво із застосування Європейських стандартів оцінки в обставинах військового часу [1]:

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

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

При цьому основоположним для створення обґрунтованої оцінки, яка може витримати перевірку з боку клієнта, ринку та, у разі необхідності, судів є процес дослідження, аналізу та застосування *порівнянних доказів* до нерухомості, що підлягає оцінці.

У статті викладені результати дослідження вимог, які висувуються в судовій та оціночній практиці щодо забезпечення доказовості оцінки майнової шкоди.

Виклад основного матеріалу

1. Ціноутворення відповідно ринку

З самого початку виникає питання: наскільки оцінка може бути об'єктивною і неупередженою, оскільки вона відбиває ставлення певної особи до конкретного об'єкта чи явища.

«У самому намаганні досягти об'єктивності в оцінці криється певний парадокс, оскільки вартість, на встановлення якої спрямований процес оцінювання, є нічим іншим, як судженням про ступінь корисності тієї чи іншої речі, а отже – суб'єктивним поняттям» [2, 17].

Подолати іманентну оціночним судженням суб'єктивність, створити необхідні умови для їхньої сумісності, можливо лише дотримуючись *принципу інтерсуб'єктивності*, тобто розглянувши точку зору ні одного або декількох суб'єктів угод, а всіх учасників ринку.

Таку функцію певною мірою виконує *ринкова вартість*, яка ігнорує будь-які, недоступні більшості учасників ринку, преференції або обставини, що ведуть до виникнення «суб'єктно орієнтованої», спеціальної, інвестиційної та/або синергетичної вартості.

Це підтверджують і матеріали Лондонського міжнародного трибуналу, де зазначається, що суди при розгляді питань стосовно розмірів заподіяних збитків та втрат як відповідну міру просять визначити ринкову вартість, хоча операбельною категорією у судовій практиці зазвичай вважається «дійсна грошова вартість» [3].

Останнє поняття використовується і в українському судочинстві. Зокрема, при визначенні ціни позову відповідно до статті 176 Цивільного процесуального кодексу України та до статті 163 Господарського процесуального кодексу України стосовно нерухомого майна застосовується поняття дійсної вартості. При цьому під *дійсною вартістю* розуміється грошова сума, за яку майно може бути продано в даному населеному пункті чи місцевості [4], що за суттю відповідає концепції ринкової вартості.

Таким чином, головною вимогою щодо доказовості оцінки є відповідність її результату ціні, яка була б досягнута за нерухоме майно, якби його продавали на відкритому ринку на дату оцінки.

Ця вимога не суперечить засадам оціночної діяльності, в якій ринок розглядається як об'єктивна реальність, а сама оціночна діяльність набуває рис аналітичного дослідження, де основною одиницею спостереження виступає не об'єкт нерухомості як такий, а угода стосовно цього об'єкту, невід'ємними елементами якої є:

суб'єкти угоди – покупець і продавець, кожен з яких має свою мотивацію та своє уявлення про цінність об'єкта;

предмет угоди – права та зобов'язання щодо нерухомості, які передаються;

сума угоди – сплачена, пропонується чи запитувана ціна.

Розгляд оцінки як аналітичного дослідження чітко простежується у загальновизначених у світі стандартах, де основна увага приділена об'єктивному відображенню фактів, використанню ринкових цін (які можна спостерігати) як міри вартості (яку не може спостерігати) та обґрунтуванню проведених оцінок за допомогою порівнянних даних.

Аналіз ринкових інформації дозволяє визначити:

обсяг атрибутивної вибірки (*подібні об'єкти*) і властивий для неї характер розподілу цін – *порівнянних даних* (міри центральної тенденції і варіації, що відображають достовірність і надійність вхідних даних);

істотні характеристики (*елементи порівняння*), які впливають на значення цін в умовах, що склалися на дату оцінки;

ступінь подібності, що дозволяє виділити *об'єкти порівняння* для зіставлення угод.

Отже, ринкова інформація – найважливіша складова фактологічної бази, що забезпечує підтвердження об'єктивності та достовірності оцінки.

2. Порівнянні дані

Порівнянні дані можна визначити як елемент ринкової інформації про угоди, що використовують в процесі оцінки різних об'єктів одного і того ж типу нерухомості, які одночасно мають як загальні ознаки, що дозволяє вважати їх подібними, так і відмінності, за якими ці об'єкти можна розрізняти.

В оціночній практиці їх застосовують як доказ для підтримки висновка про ринкову вартість іншого, подібного об'єкта.

Загалом порівнянні дані поділяються на дві категорії:

порівнянні докази – ціни угод стосовно купівлі-продажу, оренди, розвитку подібних до об'єкта оцінки об'єктів нерухомого майна, тобто *результативні ознаки угод*, які слугують аргументами при формуванні судження про ринкову вартість об'єкта оцінки, проте за якими ніколи не здійснюється порівняння;

елементи порівняння – характеристики угод та об'єктів, тобто *факторні ознаки*, які впливають на значення ціни угоди та за якими визначається ступінь подібності як самих угод, так і об'єктів нерухомості, стосовно яких ці угоди укладені чи можуть бути укладені.

Слід зазначити, що національні стандарти (п. 52 Національний стандарт № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав»; п. 19 та п. 20 п. 52 Національний стандарт № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав») в основному зосереджені на вузькому визначенні поняття «порівнянні дані», обмежуючись посиланням лише на докази угод з купівлі-продажу об'єктів нерухомого майна.

Проте на практиці оцінювачі при визначенні ринкової вартості використовують широкий спектр порівнянних доказів, включаючи також дані про ціни, рівні дохідності (прибутковості) та знецінення, що отримані з угод з оренди та/або розвитку об'єктів нерухомого майна, і це не суперечить ні національним, ні міжнародним стандартам оцінки.

Зокрема, у п. 14 Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» зазначено, що визначення ринкової вартості об'єкта оцінки можливе зі застосуванням усіх методичних підходів у разі наявності необхідної інформації.

Більш конкретними в цьому питанні є Міжнародні стандарти оцінки (п. 30.5 МСО 104 «Види вартості»), де стверджується, що для досягнення судження про вартість можуть бути використані різні підходи і методи, за умови, що вони використовують дані, які мають ринкове походження.

Тобто, кожний з підходів до оцінки нерухомості передбачає використання порівнянних доказів:

ринковий підхід – ціни купівлі-продажу подібних об'єктів нерухомості;

дохідний підхід – ціни оренди, рівні дохідності, витрати та ціну вибуття наприкінці періоду утримання;

витратний підхід – ціни купівлі-продажу подібних ділянок землі, поточні витрати на заміщення (відтворення) земельних поліпшень, включаючи їх фінансування та прибуток девелопера, ступінь знецінення земельних поліпшень, –

а конкретні методи оцінки є практичними інструментами, що використовують для розкриття цих ринкових даних, які, зрештою, надають оцінювачам можливість сформулювати своє судження щодо ринкової вартості.

Таким чином, за способом індикації ринкова вартість може бути:

порівняльною вартістю, що отримана шляхом порівняння об'єкта оцінки з проданими чи запропонованими до продажу подібними об'єктами;

капіталізованою вартістю, що визначена на підставі даних про дохід від надання подібних об'єктів в оренду з прийнятним для учасників ринку рівнем дохідності;

залишковою вартістю заміщення, що ґрунтується на даних про витрати на створення активу еквівалентної корисності та про відповідне знецінення.

3. Вимоги до порівнянних доказів

В ідеалі порівнянні докази мають бути: *всебічними* (порівнянні докази мають спиратися не на одну, а на широкий спектр зіставних угод); *подібними* (угоди повинні стосуватися об'єктів, подібних (якщо можливо, ідентичних) до об'єкту, що оцінюється); *нещодавніми* (репрезентативними для ринку на дату оцінки і відображати поточні тенденції ринку) та *прозорими* (такими, що піддаються перевірці).

При оцінці нерухомості усі ці критерії порівнянних доказів витримати важко, оскільки ринки, пов'язані з нерухомістю, відрізняє:

обмежена кількість доступних для зіставлення угод: операції стосовно нерухомості відбуваються нечасто;

відсутність актуальних доказів: відносно нечастий характер операцій стосовно нерухомості може призвести до застарілості деяких доказів;

спеціальні покупки: деякі покупки можуть бути готові заплатити більше, ніж ринкова вартість за об'єкт нерухомості, оскільки вони мають особливу мотивацію, наприклад, можливість отримати право власності на сусідню ділянку землі;

відсутність подібних або ідентичних об'єктів нерухомості: вартість нерухомості визначається численними факторами, починаючи від розташування до використання, розміру, конструкції та ефективності будівель, володіння та оренди. Тому дуже мало ймовірно, що об'єкт, обраний для порівняння, буде ідентичний оцінюваній нерухомості;

ринки нерухомості не є повністю прозорими: інформація про угоди часто є незагальнодоступною, і навіть якщо вона доступна, інформація може бути застарілою, не детальною або неточною.

При оцінці майнової шкоди ситуація з дотриманням вимог до порівнянних доказів ще більше ускладнюється, оскільки *визначення розміру реальних збитків* передбачає проведення ретроспективної оцінки, коли ринкові умови на дату оцінки, ймовірно, суттєво відрізнятимуться від ринкових умов на дату отримання завдання на проведення оцінки, а *визначення обсягу фінансових потреб у відновленні* відбуватиметься, як правило, за умов нестабільного ринку та вимагатиме застосування спеціальних припущень щодо завершення робіт з розвитку нерухомого майна.

Разом з тим в оприлюдненому проекті Міжнародних стандартів оцінки 2024 (п. 30.1 МСО 104 «Дані та вхідні дані») оцінювач *повинен* використовувати «процес, який максимізує якомога більше наступних характеристик порівняльних доказів:

точність: дані та вхідні дані не містять помилок і упереджень і відображають характеристики, для вимірювання яких вони призначені;

доречність: дані та вхідні дані відповідають активу чи зобов'язанню, що оцінюється;

повнота: набір даних і вхідних даних достатній для врахування атрибутів активів або зобов'язань;

доступність для спостереження: дані та вхідні дані доступні та видимі багатьом користувачам або учасникам ринку;

своєчасність: дані та вхідні дані відображають ринкові умови на дату оцінки;

прозорість: джерело даних і вхідних даних можна простежити за їх походженням» [5].

Таким чином, оцінювачу потрібно дослідити та проаналізувати усі можливі порівнянні докази на предмет правомірності і доречності їх застосування до оцінюваного активу. Фактично, йдеться про ранжування порівнянних доказів за їх надійністю.

4. Ієрархія порівнянних доказів

І хоча ранжування порівнянних доказів за їх надійністю широко використовується судами різних країн при розгляді справ про відшкодування збитків та втрат, в оціночній практиці ієрархію порівнянних доказів не було кодифіковано в будь-якій формі до публікації інформаційного документа Королівського інституту сертифікованих сюрвеєрів (RICS) «Порівнянні докази в оцінці власності» в 2012 році [6].

У жовтні 2019 року цей документ було трансформовано у професійне керівництво, а у квітні 2023 року – у професійний стандарт «Порівнянні докази в оцінці нерухомості» [7], в якому запропонована наступна категоризація таких доказів:

Категорія А – пряме порівняння

Ця категорія стосується всіх типів відповідних порівнянних доказів транзакцій, включаючи:

нещодавні завершені угоди стосовно майже ідентичних об'єктів нерухомості, щодо яких доступна повна та точна інформація; це може включати дані з самого об'єкта оцінки;

нещодавні угоди стосовно інших подібних об'єктів нерухомості, щодо яких є повна та достовірна інформація;

нещодавні завершені угоди стосовно подібної нерухомості, для яких повні дані можуть бути недоступними, але для яких можна отримати достатньо надійних даних для використання як доказу;

аналогічне нерухоме майно, що продається, якщо пропозиції були зроблені, але обов'язковий договір не був укладений;

ціни запиту.

Категорія В – загальні ринкові дані

Ця категорія відноситься до даних, які можуть бути орієнтиром, а не прямою ознакою вартості, включаючи:

інформація з опублікованих джерел або комерційних баз даних; відносна важливість якої буде залежати від актуальності, авторитетності та можливості перевірки;

інші непрямі докази (наприклад, індекси);

історичні свідчення та

дані про попит/пропозицію щодо оренди, проживання власника чи інвестування.

Категорія С – інші джерела

Ця категорія охоплює широкий діапазон даних, які можуть надати індикатори вартості, зокрема:

докази угод стосовно нерухомості інших типів та/або розташованої в інших місцях та

інші довідкові дані (наприклад, відсоткові ставки, рух фондового ринку та доходів, які можуть дати вказівку щодо прибутковості нерухомості).

Наведена ієрархія порівнянних доказів впроваджена в нормативно-правових та методичних документах щодо оцінки майнової шкоди, заподіяної збройною агресією російської федерації:

Загальні засади оцінки збитків, завданих майну та майновим правам внаслідок збройної агресії Російської Федерації [8];

Методика визначення шкоди та обсягу збитків, завданих підприємствам, установам та організаціям усіх форм власності внаслідок знищення та пошкодження їх майна у зв'язку із збройною агресією Російської Федерації, а також упущеної вигоди від неможливості чи перешкод у провадженні господарської діяльності [9].

Подібна ієрархія порівнянних доказів, швидше за все, знайде своє місце і в новій редакції деяких стандартів оцінки активів Міжнародних стандартів оцінки.

Зокрема, у п. 100.2 МСО 400 «Права в нерухомому майні» проєкта Міжнародних стандартів оцінки 2024 зазначено:

«... ієрархія порівнянних доказів, якої слід дотримуватися для оцінки прав у нерухомому майні: прямі порівнянні докази; непрямі порівнянні докази; загальні ринкові дані; інші джерела» [5].

5. Розкриття контексту порівнянних доказів

Ранжування порівнянних доказів за їх значущістю не виключає вимогу застосовувати увесь спектр таких доказів та перевірити їхню достовірність, використовуючи знання ринку для відповідного аналізу.

«Жоден хороший оцінювач не буде просто копіювати цифри порівнянних продажів та інші дані без подальшого аналізу» [10, 7].

Інакше кажучи, розкриття ціноутворення відповідно до ринку не зводиться до простої фіксації спостережуваних даних про угоди, а потребує розкриття контексту, в якому вони отримані, використовуючи навіть не дуже надійні докази. Тобто, оцінювач повинен опрацювати увесь континуум «визначеності-невизначеності» порівнянних доказів.

Отримане знання є необхідною умовою формування професійного судження про очікування учасників ринку («судження про судження»), що дозволяє не тільки оцінити розмір реальних збитків та/або обсяг потреб у відновленні, а й пояснити наскільки визначена сума відповідає ринковій ситуації на дату оцінки.

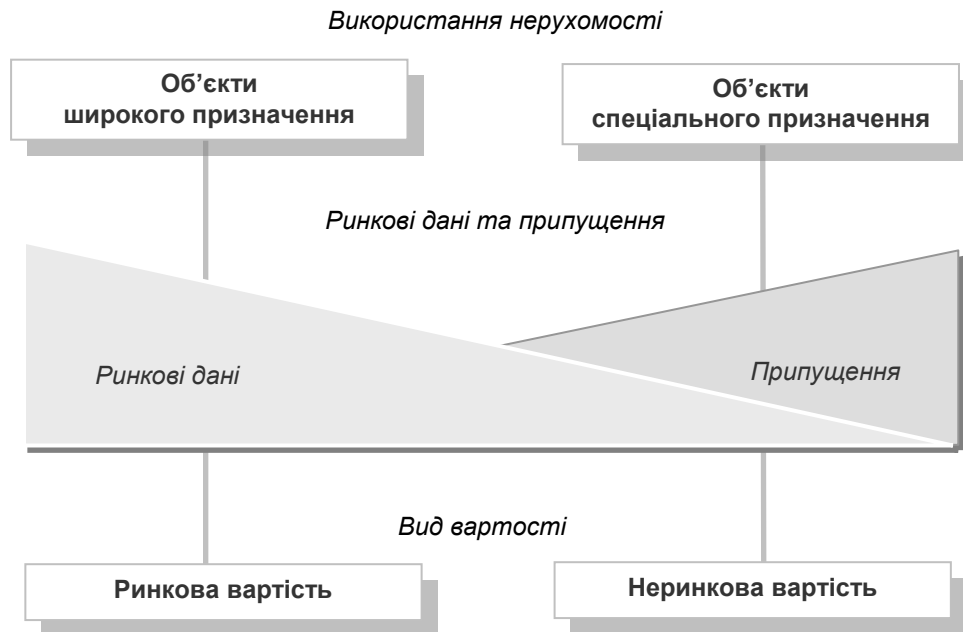


Рис. 1 Континуум визначеності-невизначеності порівнянних доказів

Усі докази, які були застосовані для отримання висновку про вартість, повинні бути задокументовані і зберігатися в окремому файлі, представленому у форматі, придатному для використання пізніше як оцінювачем, так і іншими особами, яким може знадобитися переглянути файл і зрозуміти підхід, прийнятий під час оцінки.

Цей файл має містити інформацію, пов'язану з об'єктами порівняння, включаючи відомості про майно, джерело даних, залучені сторони, дату угоди, дату підтвердження даних та будь-які додаткові коментарі щодо достовірності інформації, використаної в процесі оцінки.

У багатьох випадках порівнянні докази були надані третіми особами, такими як власники, орендарі або користувачі подібної нерухомості, або їхні агенти. У зв'язку з цим можуть виникнути питання щодо конфіденційності інформації або законодавчого захисту даних, що може означати, що джерела та цифри не можуть бути підтверджені, але це не повинно скасовувати використання даних для отримання висновку про вартість, за умови дотримання питань конфіденційності, як це передбачено національними стандартами оцінки (п. 54 Національний стандарт № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав»).

На додаток до запису основної інформації, що стосується кожного об'єкта порівняння, слід зазначити причини, чому оцінювач застосував порівняльний доказ до оцінюваного нерухомого майна. Для цього знадобиться ранжування доказів за їх значущістю, щоб продемонструвати відносний внесок кожного доказу в повідомлене значення розміру реальних збитків та/або обсягу потреб у відновленні.

Висновки

Проведене дослідження щодо забезпечення доказовості оцінки майнової школи дозволяє зробити висновок, що ключова роль в забезпеченні достовірності та об'єктивності отриманих результатів належить аналізу та інтерпретації вхідних даних як про сам об'єкт оцінки, так і про ринки, на яких цей об'єкт може бути представлений.

Фактично викладений матеріал є коментарем щодо застосування п. 52 Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав»:

«... оцінювач повинен проаналізувати всі інформаційні джерела, пов'язані з об'єктом оцінки, тенденції на ринку подібного майна, інформацію про угоди щодо подібного майна ... та іншу істотну інформацію. У разі неповноти зазначеної інформації або відсутності її взагалі у звіті про оцінку майна зазначається негативний вплив цього факту на результати оцінки»

Список використаних джерел

1. Керівництво із застосування Європейських стандартів оцінки в обставинах військового часу / Рада з Європейських стандартів оцінки, 20 грудня 2022 р. // Вісник оцінки. Науково-практичний журнал. – 2022. – № 4 (65). – С. 6-14.
2. Mass Appraisal Methods: An International Perspective for Property Valuers / Edited by T. Kauko & M. d'Amato. – London: Wiley-Blackwell, 2008. – xxiv+332 p.
3. Haberman Ph., Perks L. Overview of Methodologies for Assessing Fair Market Value. // The Guide to Damages in International Arbitration. Fourth Edition. Editor John A. Trenor. – London: Law Business Research, 2020. – P. 171-180.
4. Про судову практику у справах за позовами про захист права приватної власності – Постанова Пленуму Верховного Суду України від 22.12.1995 за № 20 (зі змінами, внесеними згідно з Постановою Пленуму Верховного Суду України від 25.05.1998 за № 15).
5. International Valuation Standards 2024: Exposure Draft for Consultation. – London: IVSC, 2023. – vii+168 p.
6. Comparable Evidence in Property Valuation: RICS information paper. 1st edition (IP 26/2012) – London: RICS, 2012. – iv+17 p.
7. Comparable Evidence in Real Estate Valuation: RICS guidance note, global. 1st edition – London: RICS, 2019. – iv+25 p.
8. Загальні засади оцінки збитків, завданих майну та майновим правам внаслідок збройної агресії Російської Федерації // Порядок визначення шкоди та збитків, завданих Україні внаслідок збройної агресії Російської Федерації, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 20 березня 2022 р. № 326
9. Методика визначення шкоди та обсягу збитків, завданих підприємствам, установам та організаціям усіх форм власності внаслідок знищення та пошкодження їх майна у зв'язку із збройною агресією Російської Федерації, а також упущеної вигоди від неможливості чи перешкод у провадженні господарської діяльності – Наказ Міністерства економіки України та Фонду державного майна України від 18 жовтня 2022 року № 3904/1223
10. French N. Pricing to Market: An Investigation into the use of Comparable Evidence in Property Valuation. – Brussel: TEGOVA, 2020. – 40 p.

ПРОБЛЕМАТИКА ОЦІНКИ ДІЛЯНОК СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ УГІДЬ, ПОРУШЕНИХ В ХОДІ БОЙОВИХ ДІЙ

Віктор Заяць

доктор економічних наук, старший науковий співробітник

Ця стаття є адаптованим варіантом виступів автора на Конференції УТО «Практика оцінки майна та майнових прав під час воєнного стану» (Львів, 29-30 червня 2023 р.) та на щорічній конференції The Central Association of Agricultural Valuers (Oxford, 7th July, 2023)

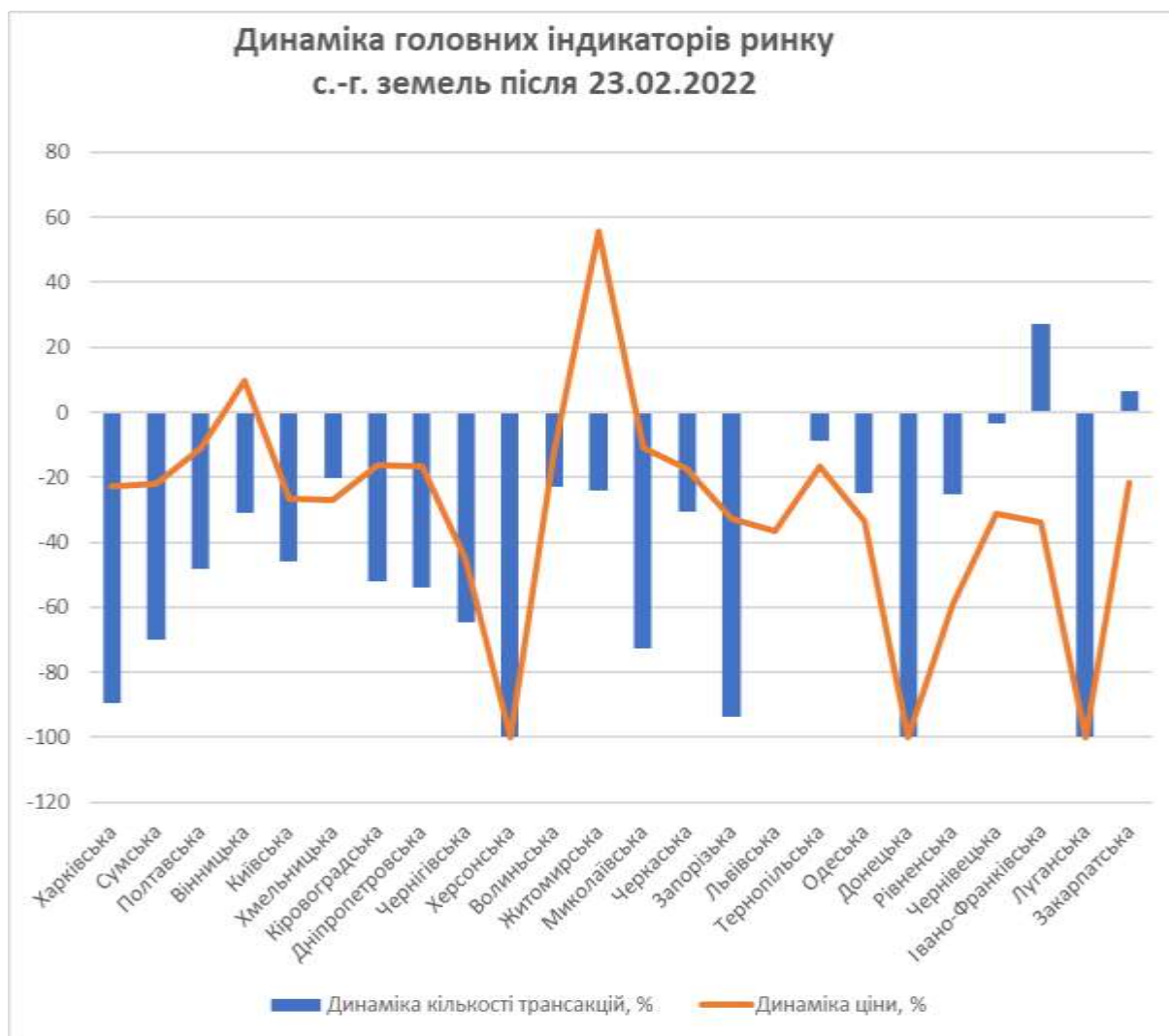
Нині діяльність оцінювачів сільськогосподарських активів в Україні пов'язана з війною, яка безпосередньо впливає на можливості нашої країни як одного з лідерів світових ринків зернових і олійних культур та харчової продукції. За різними оцінками, Україна протягом повномасштабної війни втратила близько 20% обсягів агроекспорту та 15% фізичного аграрного капіталу. Стосовно земельних та інших природних ресурсів то реалістична оцінка їх втрат залишається переважно питанням майбутнього. Моніторинг об'єктного та суб'єктного складу пошкоджень, запроваджений різними організаціями та установами включає земельні ділянки. Інструменти наповнення відповідних баз даних (наприклад, «Інтерактивна карта виконання заходів гуманітарного розмінування», «Інтерактивна мапа територій, які потенційно можуть бути забруднені вибухонебезпечними предметами», «Інтерактивна мапа руйнувань агросектору України», «Електронна платформа Українського Клубу Аграрного Бізнесу») не завжди дозволяють отримати інформацію, значиму навіть для найбільш загальних оцінок їх пошкоджень.

Разом з тим, жакливі руйнування та їх екологічні наслідки в областях, які зазнали безпосереднього вторгнення російських військ, поставили питання оцінки сільськогосподарських земель, порушених бойовими діями. Наразі, головною метою такої оцінки є підтримка справедливих компенсацій втрат власникам та користувачам землі, що вимагає їх *ретроспективної оцінки*. На звільнених територіях є випадки купівлі-продажу ділянок, які мають ознаки порушень родючого горизонту, ризики невиявленого мінування, забруднення тощо. Таким чином, метою оцінки таких ділянок може бути також їх *теперішня* ринкова вартість.

Вітчизняне законодавство передбачає використання для цілей підтримки компенсації втрат власникам і користувачам землі методик стандартизованої оцінки. Вони включають ряд констант – як в частині бази розрахунків (нормативна оцінка землі), так і негнучких коефіцієнтів її зміни через пошкодження, мінування та забруднення. Їх використання для захисту інтересів громадян та організацій, потерпілих від збитків проблематичне в міжнародних судах та трибуналах.

Тобто, компенсації за рахунок руйнівника вимагають ретроспективної оцінки втрачених вигід та визначення *ринкової вартості* ділянок, пошкодження яких репрезентують збитки їх власників та/або землекористувачів. Її визначення здійснюється на основі Національних стандартів, Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок та п. 2.8. Порядку її проведення, що базуються на положеннях Міжнародних і Європейських стандартів. При цьому варто дотримуватися рекомендацій, які містить «Керівництво із застосування Європейських стандартів оцінки в обставинах військового часу».

Попри трагедії війни, ринок сільськогосподарських земель залишиться індикатором і невід'ємною складовою інвестиційної привабливості аграрного сектора України. Він тільки почав функціонувати з липня 2021 року після легітимізації парламентом за менш ніж вісім місяців перед повномасштабним вторгненням. Його перспективи зараз важко прогнозувати, оскільки найбільш нищівного удару він зазнав в тих регіонах України, в яких був найбільш активним до повномасштабного вторгнення:



Джерело: Розрахунок згідно даних Держгеокадастру

Протягом повномасштабного вторгнення суттєво, або майже повністю втратили активність ринку землі ряд областей – насамперед, Харківська, Запорізька, Херсонська, Донецька. Звичайно, активність ринку найперше втрачена в Луганській області, майже половина якої була окупована ще 2014 р.

Зараз ємність ринку сільськогосподарських земель в Україні зменшилася на сотні тисяч об'єктів, що за різними оцінками мають загальну площу від 6 до 10 млн гектар. Це не остаточні втрати, а в більшості випадків площі земель, які знаходяться на території, яка була захоплена російськими військами і залишається під їх контролем. Ці території Міністерство оборони розглядає як найбільш порушені та заміновані.

На окупованих територіях Україна не легітимізує жодних трансакцій, тому втрати потенціалу ринку землі можуть бути зрозумілими тільки через певний час після закінчення бойових дій. Крім обстежень стану територій і окремих ділянок, відновлення ринку землі потребуватиме уточнення інформації в реєстрі прав та земельному кадастрі. Особливо це стосується територій, окупованих з 2014 року. Це необхідно, щоб самозванці не могли скористатися війною і легітимізувати свої незаконні посягання за допомогою цих баз даних.

Вже зараз є очевидними не тільки зменшення активності ринку сільськогосподарських земель, а й ціновий його обвал. Тут дається взнаки девальвація гривні, офіційний курс якої щодо долара з початку моніторингу ринку у 2021 липні знизився на 25,5%.

Звичайно, є регіони де гривнева ціна зросла, але це скоріше результат її вирівнювання з іншими областями (як, наприклад, у Житомирській області), або поєднання порівняно родючих ґрунтів й відносної безпеки в умовах війни (як у випадку Вінницької області).

Навряд чи могло бути інакше, враховуючи також ті прямі і непрямі збитки, яких зазнав аграрний бізнес України протягом повномасштабного вторгнення. Приблизна оцінка прямих втрат фізичного капіталу агробізнесу здійснена USAID на прохання Уряду України (див. *Міністерство аграрної політики та продовольства України: Українське рішення з фіксації збитків, завданих агросектору внаслідок війни*).

Непрямі втрати через обмеження обсягів експорту (портів і порушення інших логістичних об'єктів тощо), представлені обвалом внутрішніх цін по найбільш релевантних для вартості землі культурах. Згідно даних операторів ринку сільськогосподарської продукції вони знизилися: по насінню соняшника – на 34%; ріпаку – 38%; сої – 29%; кукурудзи – 25%; гороху – 29%; пшениці – 42%; ячменю – на 36%.

У свою чергу, зросли витрати виробництва, логістики й фінансування діяльності фермерів. Зокрема, виробничі витрати в рослинництві зросли майже вдвічі (індекс 1,7 у 2022 році проти 2021 року). Індекс зростання витрат на управління сільськогосподарськими підприємствами у відповідний період склав майже 1,3, а загальні витрати на логістику зросли майже в 5 разів. Вартість фінансування довгострокових (капітальних) інвестицій зросла на 2,5 в.п. (з 15,1 до 17,6%), показник найбільш доступних для фермерів альтернативних форм інвестування зріс з 3,3 в.п. (від 5,3 до 8,6%). Внаслідок таких глибоких ринкових зрушень, капіталізована вартість землі зменшилася до 30 %.

Такий стан є чинником формування перспектив ринку у повоєнний період, оскільки стосуються непошкоджених ділянок і ринкової вартості, з якої він почне відновлювати свою капіталізацію. Вона може бути суттєво нижчою в регіонах з високою інтенсивністю бойових дій через загальні негативні зрушення локальних ринків землі, зумовлені пошкодженнями інфраструктури, падінням ділової активності, падінням доступності публічних послуг (включаючи реєстраційно-кадастрові операції).

Вже зараз видно, що ряд ділянок на окремих локальних ринках будуть втрачені як об'єкти їх обігу на багато років. Вони можуть втратити вартість через надвисокий рівень пошкоджень капітальних поліпшень землі (як-то об'єктів іригації в південно-східних областях), перемішування ґрунтових горизонтів, затоплення, мінування, хімічне забруднення, біологічне зараження тощо.

Уряд запланував першочергове розмінування та очищення близько 0,5 млн га таких земель, з них за рік на звільнених територіях розмінувано трохи більше 100 тис га. Тому зрозуміло, що із зростанням підтверджених фактів мінування і пошкоджень землі зростатиме й *очікуваний час* їх повернення до нормальної продуктивності. Прискорення можливе тільки через активізацію міжнародної допомоги і діяльності компаній, готових братися за таку справу. Проте зараз в Україні тільки 14 операторів надання послуг з обстеження та розмінування земель ліцензовані Міністерством оборони і тільки декілька з них декларують свою готовність проводити гуманітарне розмінування. Роботи з повної дезактивації та рекультивації ще майже не проводилися, принаймні це поодинокі випадки на малих площах.

За таких обставин українські оцінювачі мають бути готові до здійснення оцінки землі в умовах порушених ринків та до оцінки пошкоджених ділянок в районах, де проходили особливо активні бойові дії. Ретроспективна оцінка ринкової вартості таких ділянок має розглядатися як відправна точка аналізу з наступним вирахуванням витрат на повернення таких ділянок до нормального стану. Перелік таких витрат у різних випадках може включати різні їх комбінації:

| Витрати приведення порушених ділянок до попереднього стану та втрати | | |
|--|---|--|
| Види витрат та втрат | Обумовленість | Склад |
| Витрати обстеження | Запобігання ризикам для життя та здоров'я людей через ризики використання | Аналіз ґрунту та підземних вод на наявність хімічних, біологічних та інших видів забруднення; Витрати на технічну оцінку необхідності певних заходів для окремих ділянок |
| Витрати розмінування й знезараження | Досягнення нормальних характеристик використовуваних ділянок | Витрати на видалення вибухонебезпечних предметів Витрати на нейтралізацію забруднень - вартість реагентів і робіт, пов'язаних з їх використанням; Витрати на відновлення ґрунтів, горизонтальне вирівнювання, глибоку оранку, хімічні та біологічні меліоративні заходи тощо |
| Витрати консервації ділянок | Забезпечення обмежень доступу та використання | Витрати на дотримання режиму збереження (включаючи побудову спеціальних водозборів, огорожування, попередження); Вартість проектування (шляхом масового впровадження на території громад) |
| Витрати інформування | Інформування діючих та потенційних зацікавлених сторін про стан ділянок | Витрати на внесення даних до відповідних загальнодоступних баз даних Витрати на додаткову сертифікацію продукції |
| Втрати доходності | Визначення упущеної вигоди | Втрати через зниження потенційної врожайності; Втрати через цінові обмеження на продукцію, вирощену на ділянках з неповним відновленням їх стану |

Загальні їх суми можуть бути неприйнятними для фермерів та власників землі. Втрати останніх можуть бути репрезентовані втраченими вигодами використання ділянок як засобів виробництва та об'єктів власності і стосуватися часу, протягом якого здійснюватиметься повернення ділянок до нормального стану.

У випадках, коли неможливо повністю відновити попередній стан ділянок, втрати мають відображати нелінійну залежність їх вартості від втрати ними урожайності у порівнянні з подібними ділянками в найближчому оточенні. Викладене свідчить про диференціацію складності оцінки по ділянках, які матимуть різний рівень пошкоджень, порушень, забруднень та мінування.

Ще однією проблемою як ретроспективної, так і повоєнної ринкової оцінки порушених ділянок є практична відсутність ринку послуг щодо їх повернення до нормального стану, усталених і аргументованих цін на відповідні роботи, матеріали й технічне забезпечення. Середні витрати замовника на такі роботи оприлюднювалися у відкритих джерелах, але вони надто приблизні й різняться у розрізі регіонів і окремих локальних ринків: вартість обстеження – до 25 USD/га; гуманітарне розмінування – в середньому 500 USD/га; вартість рекультивації після розмінування – близько 100 USD/га; витрати на хімічне (біологічне) знезараження - близько 300 USD/га. Таким чином, загальна вартість гуманітарного розмінування з дезактивацією та рекультивацією ділянок може складати близько 1000 USD/га, що перевищує показники нормативної грошової оцінки землі і свідчить про потенціал її від'ємної вартості. Щорічні втрати *типового* с.-г. підприємства в операційній діяльності в рослинництві від тимчасового вилучення з користування пошкоджених ділянок сягають 1500 USD/га.

Звичайно, в Україні наявні також фактори зростання вартості сільськогосподарських земель. Вони протидіють тиску діючих зараз чинників зменшення вартості землі, але їхній переважаючий вплив можна очікувати в майбутньому після з припинення бойових дій та певного відновлення економіки.

Викладене зумовлює ряд проблем як ретроспективної, так і післявоєнної оцінки, що постають перед оцінювачами в контексті забезпечення доказовості висновків про ретроспективну і поточну вартість пошкоджених ділянок і втрати їх власників та користувачів. Зокрема, вони пов'язані з впевненістю оцінювача щодо ряду суттєвих припущень про повернення ділянок до нормального стану та опосередкованого тиску на нього, зумовленого інституційним статусом нормативної оцінки землі.

Припущення про те, що втрати власників та землекористувачів від військових дій можуть включати суму витрат на відновлення пошкоджених ділянок, втрачених вигід протягом періоду їх вимушеного невикористання, а також втрат від незворотного зменшення продуктивності, дохідності і, відповідно, вартості ділянок. Зазначені припущення здаються простими, але їх реалізація буде пов'язана з обмеженою доступністю та достовірністю релевантної інформації: результатів польових обстежень щодо мінування, засмічення ділянок, стану прилеглої території, а також про необхідні витрати коштів та часу на відновлення порушених об'єктів, вплив пошкоджень на рівень урожайності та продуктивність капітальних поліпшень, іригаційних споруд, насаджень, інших об'єктів меліорації тощо.

Висновки про вартість ділянок, визначену станом на 02.23.2022 р. можуть мати достатню інформаційну підтримку цінами продажів, здійснених на той час. Вони збереглися в електронній базі Мінюсту, але після вирішення проблеми доступу до них, вимагатимуть обережного поводження через поширену в Україні практику приховування реальних цін заради зменшення трансакційних платежів (насамперед, державного мита).

Виходом тут могло б бути застосування методу зисків – капіталізації резидуального умовного доходу, що припадає на землю (земельної ренти). Такий метод забезпечений в Україні потужною інформаційною базою, що представлена обов'язковою статистичною звітністю суб'єктів аграрного підприємництва. Але його реалізація пов'язана з перманентною підтримкою та оновленням інформаційної бази і включає багато проміжних оцінок. Крім того, резидуальний (рентний) дохід є умовним. Теоретично він є економічним джерелом усіх платежів за землю, створеним усіма землекористувачами, що зумовлює необхідність ретельного вивчення його розподілу між повноважними сторонами земельних відносин. У випадку неповного відновлення ділянок, порушених бойовими діями, метод зисків вимагає доказовості висновків щодо втрати ними середньої багаторічної урожайності. Тобто тут необхідно співвідносити *ad-hoc* урожайність з *post-hoc* її рівнем. При цьому слід враховувати можливий довгий період її неотримання, або відсутності даних щодо використання землі протягом окупації. Особливо це стосується земель, окупованих з 2014 року.

Стосовно ж методу капіталізації ринкової орендної плати (інвестиційного), то його застосування також має певні труднощі. По-перше, з огляду на законодавчі вимоги, склалася практика в зареєстрованих договорах оренди відображати тільки мінімальну річну орендну плату. Реальна орендна плата зазвичай є результатом уточнень в додаткових угодах з огляду на результати збирання урожаю. У свою чергу, ці додаткові договори і дані про щорічно уточнену орендну плату не реєструються. Хоч відповідні виплати і контролюються фінансовими органами (податковою адміністрацією), але жорстких вимог щодо збереження договорів немає. До 23.02.2023 р. орендна плата досить часто перевищувала рівень, відображений в зареєстрованих (базових) договорах. Отже є ризик, що ретроспективно визначені втрати власника і землекористувача у дохідності та вартості ділянок, порушених в процесі бойових дій, можуть бути суттєво недооцінені.

Це суспільно чутливий і неприйнятний результат. В районах, де проходили інтенсивні бойові дії, його негативний вплив може стосуватися власників і користувачів тих ділянок, найкращим використанням яких у невизначений період може бути повна відмова від використання. Для таких об'єктів витрати консервації землі зумовлюватимуть її від'ємну вартість. Це означає вірогідність судових рішень з вимогою *повної компенсації ринкової вартості* ділянки, визначеної на дату перед початком активних бойових дій (23.02.2023).

Крім того, після закінчення бойових дій у районах з високою їх інтенсивністю, вимога щодо мінімальної ціни продажів та оподаткування по нормативній оцінці для ділянок з високим рівнем пошкоджень та втратою урожайності можуть виглядати надмірними з погляду потенційних орендарів, покупців та інвесторів аграрного сектора. Всі розглянуті проблеми свідчать про доцільність впровадження в Україні елементів системи масової оцінки землі (нерухомості) з визначенням ринкової її вартості для цілей оподаткування.

Висновки

Вочевидь наразі для України як держави головним завданням є звільнення окупованих територій, забезпечення захисту і безпеки життя наших громадян. Але розуміння проблем оцінки порушених війною земель, методологічна і інституційна підтримка незалежності оцінювачів, сприятиме справедливості відшкодування збитків, пошуку ефективних інвестиційних рішень в процесі відбудови України, прискоренню економічного відновлення та розвитку аграрного сектора.

Ринкова вартість окремих ділянок і масивів після закінчення бойових дій в районах, де вони відбувалися з особливою інтенсивністю, може наближатися до нуля, а з урахуванням необхідних витрат на відновлення нормального їх стану та витрат на консервацію – може бути представлена від'ємною величиною.

У випадку, коли можливе повне відновлення продуктивних характеристик ділянки, відшкодування може включати вартість витрат на повернення ділянок до їх попереднього стану та втрачених вигід протягом часу неможливості їх отримання (включаючи період бойових дій та час відновлення ділянок).

У випадку, коли повне відновлення продуктивних характеристик землі неможливе, сума відшкодування може додатково включати суми, що репрезентують втрачену її продуктивність.

Вартість надання послуг щодо відновлення продуктивних характеристик земельних ділянок (розмінування, знезараження, очищення, рекультивації, відновлення родючого шару ґрунту тощо) з урахуванням відповідних матеріалів та робіт має бути оприлюднена регуляторами, що здійснюють ліцензування діяльності відповідних надавачів послуг.

Враховуючи труднощі ретроспективної оцінки порушених ділянок, найкращим інструментом їх подолання та забезпечення доказовості висновків про їхню ринкову вартість є максимально можливе поєднання інформації, аналізованої різними її методами.

КОМПЛЕКСНИЙ ПІДХІД ДО ОЦІНКИ МАЙНОВОЇ ШКОДИ

Сергій Щербань, провідний оцінювач УТО

Майно, якому завдано шкоду

В результаті вибуху бойової частини крилатої ракети було пошкоджено та знищено індивідуально визначене майно автосервісу, а саме: будівлі та споруди, обладнання, товарно-матеріальні запаси, які в своїй переважній більшості складалися з автозапчастин та гумових автомобільних шин.

Загальні питання

Вихідні дані

«Під час оцінки (визначення розміру) збитків відповідно до цієї Методики необхідним є отримання визначеного законодавством документа, який підтверджує, що втрата, руйнування або знищення майна відбулася внаслідок збройної агресії»

п. 10 розділу II Методики...

«Вихідними даними, що застосовуються під час оцінки збитків, є:

- правова, технічна та інша документація на майно, що зазнало руйнівного впливу, яка дає змогу його ідентифікації, зокрема документи, які складені відповідними комісіями під час огляду об'єкта збитків і ґрунтуються на судженнях (свідченнях) членів комісій; <...>»

п. 17 Загальних засад...

Для проведення оцінки були надані наступні документи:

- Лист Слідчого відділу УСБУ у Львівській області.
- Акт про пожежу, складений працівниками ДСНС України у Львівській області. В Акті зазначалося, що переважна більшість майна, яке зазнало різного ступеню ушкодження, з фізичних та економічних причин не підлягає відновленню.
- Перелік майна, яке зазнало ушкодження в результаті нанесення авіаудару. Перелік затверджений власником майна.
- Звіт «Обстеження, оцінка технічного стану будівель та споруд комплексу СТО», виконаний Інститутом будівництва та інженерних систем Національного університету «Львівська політехніка».
- Правовстановлюючі документи на нерухоме майно та земельні ділянки.
- Річна фінансова звітність малого підприємства Форма № 1-м та Форма № 2-м станом на 31.12.2021 року.
- Видаткові накладні на обладнання, автозапчастини та автомобільні шини.
- Документація технічної інвентаризації на об'єкти нерухомого майна.
- Зведений кошторисний розрахунок вартості об'єкта будівництва в цінах на 23.02.2022 року. В даному випадку був замовлений кошторисний розрахунок однієї будівлі, оскільки всі будівлі є подібними між собою за своїми конструктивними характеристиками.

Звіт про оцінку збитків

«Звіт про оцінку збитків – документ, що є результатом незалежної оцінки збитків, проведеної суб'єктом оціночної діяльності – суб'єктом господарювання (оцінювачем) відповідно до Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні»

п. 3 розділу I Методики...

Документ має називатися саме так. При цьому, як видно із дефініції, а також зазначається по тексту Методики, вартісний вираз збитків може визначатися з аргументованим відхиленням від Методики з дотриманням ЗУ «Про оцінку...» та МСО.

Об'єкт оцінки

У даному випадку об'єктом оцінки є визначена кількість *індивідуально визначеного майна*: нерухоме майно, рухоме майно, товарно-матеріальні запаси.

Як не дивно, але для багатьох оцінювачів це стало дискусійним питанням. Незважаючи на те, що у Звіті оцінювачі визначають вартість реальних збитків, упущеної вигоди та потреб у відновленні, об'єктом оцінки має виступати саме майно (ЄМК), власнику якого нанесені ці збитки.

«Оцінка реальних збитків – визначення вартості пошкодженого або знищеного індивідуально визначеного майна (майна, визначеного родовими ознаками), а також вимушені витрати сторони, яка зазнала збитків внаслідок пошкодження або знищення зазначеного майна»

п. 2 Загальних засад

Об'єктом збитків є майно, майнові права та інші активи, що належать постраждалим та зазнали руйнівного впливу <...>»

п. 6 Загальних засад

Це можна проілюструвати на наступному прикладі. Перед оцінювачів стоїть завдання визначити вартість знецінення нерухомого майна. Є нерухоме майно з ознаками знецінення, яке нерозривно пов'язане саме з цим нерухомим майном. Що в цьому випадку робить оцінювач? Визначає вартість нерухомого майна без ознак зносу, а потім на підставі визначеної вартості нерухомого майна розраховує вартісний вираз його знецінення. Сам по собі знос без нерухомого майна існувати не може, оскільки нерухоме майно первинне, а знос є його похідною. Тому при виконанні цього завдання саме нерухоме майно є об'єктом оцінки, а вартісний вираз знецінення нерухомого майна – це виконання поставленого перед оцінювачем завдання, яке зазначається як мета оцінки.

Мета оцінки – визначення розміру реальних збитків, заподіяних Власникам об'єкта оцінки, у вартісному виразі.

Важливо зазначити, що збитки нанесені не майну (об'єкту оцінки), а саме Власнику цього майна (об'єкта оцінки).

Призначення оцінки – для цілей подання заяв на компенсацію / для цілей подання позовів (в тому числі колективних) до міжнародних судових інстанцій / для цілей подання позову Державою Україна до міжнародних судових інстанцій.

Призначення оцінки сформульоване Чиркіним Андрієм Миколайовичем і як на мене – дуже вдало.

Дата оцінки

«Дата оцінки є датою, на яку проводиться оцінка збитків. Дата оцінки встановлюється з урахуванням положень частини третьої статті 225 Господарського кодексу України та є будь-якою датою, що передує або збігається з датою подання позову до суду (датою звернення до відповідного органу про компенсацію), але не раніше ніж 23 лютого 2022 року»

п. 5 розділу II Методики...

Якщо для упущеної вигоди та потреб у відновленні з датою оцінки все більш-менш зрозуміло, то для реальних збитків дата оцінки викликає чималу дискусію. Далі я хочу висловити свою точку зору.

Як зазначається в Методиці, дата оцінки є будь-яка дата, що передує або збігається з датою подання позову до суду, але не раніше ніж 23.02.2022 р. Тобто, будь-яка дата після 23.02.2022 р. може бути датою оцінки.

Хочу нагадати, що Методика писалася з дотриманням вимог МСО, на які напряду йде посилання в Загальних засадах. Наведу декілька визначень з МСО щодо дати оцінки:

«Оцінювачі повинні розкривати або зазначати у звіті дату оцінки, яка є основою їхнього аналізу, суджень або висновків. Оцінювачі також повинні вказувати дату, коли вони розкривають свою оцінку або надають звіт про оцінку»

п. 5 Вступ до МСО

«Оцінювач повинен повідомити замовника про склад робіт до завершення виконання завдання на оцінку, включаючи наступне: <...>

(h) Дата оцінки: Дата оцінки повинна бути зазначена. Якщо дата оцінки відрізняється від дати видачі звіту про оцінку або дати проведення або завершення досліджень, то в разі необхідності ці дати слід чітко відокремити»

п. 20.3 МСО 101 «Склад робіт»

«Міра надійності будь-яких даних про ціни, що порівнюються у процесі оцінки, визначається шляхом порівняння різних характеристик об'єкта та транзакції, з якої ці дані були отримані, з оцінюваним об'єктом. <...> Специфічні відмінності, які слід враховувати під час оцінки прав у нерухомому майні, включають, але не обмежуються наступним: <...>

(f) дата, на яку була зафіксована ціна, що використовується в оцінці, та дата оцінки; <...>»

п. 50.4 МСО 400 «Права в нерухомому майні»

Як бачимо, наведене в Методиці визначення не суперечить МСО.

На мою думку, у Звіті, крім дати оцінки та дати Звіту, доцільно зазначати «дату, на яку була зафіксована ціна, що використовується в оцінці». Фактично, це як раз і є 23.02.2023 р., тобто, остання дата, на яку діяли ціни, ще не спотворені великомасштабною війною.

У моєму випадку, датою оцінки стала дата, яка була зазначена в листі СБУ і збіглася із датою «прильоту».

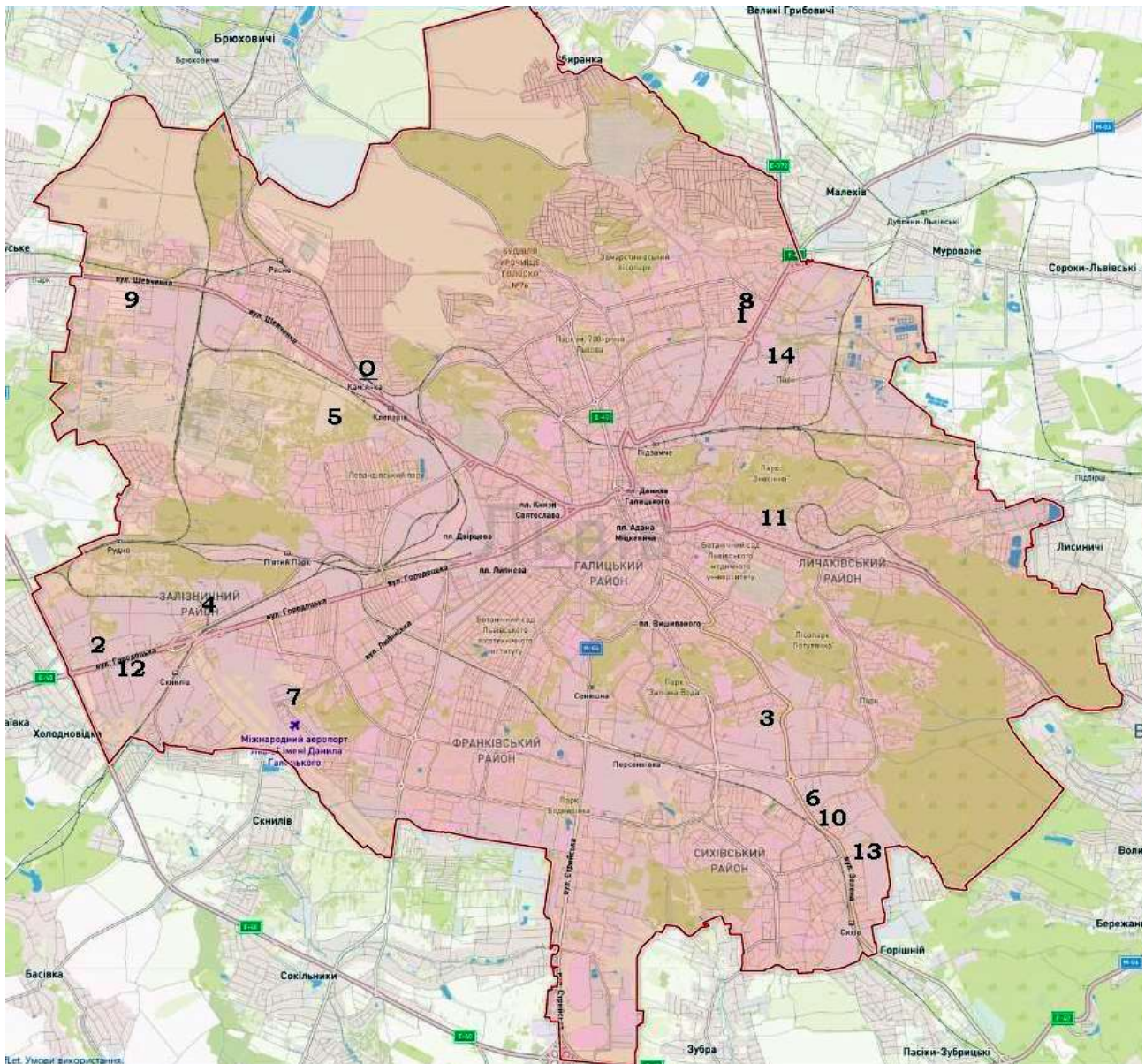
Визначення вартості реальних збитків, заподіяних Власнику будівель та споруд

«Розмір реальних збитків внаслідок втрати, пошкодження чи знищення нерухомого майна обчислюють як різницю між значеннями вартості такого майна до та після заподіяння йому шкоди»

п. 3.1 розділу III Методики...

«Значення вартості нерухомого майна до заподіяння йому шкоди приймається на рівні ринкової вартості та/або залишкової вартості заміщення аналогічного чи подібного за місцем розташування, призначенням, розмірами, конструктивним вирішенням земельних поліпшень та їх технічним станом майна до початку збройної агресії»

п. 3.2 розділу III Методики...

Визначення ринкової вартості забудованої земельної ділянки**Рис. 1. Розташування об'єктів порівняння****Поправка на місце розташування**

Для визначення залежності вартості обраних об'єктів порівняння від їх місцезнаходження, був розрахований коефіцієнт кореляції рангу Кендала (τ -коефіцієнт), який визначається за формулою:

$$\tau = \frac{P - Q}{\frac{1}{2} \times N \times (N - 1)}, \quad (1)$$

- де τ – коефіцієнт кореляції рангу Кендала;
 P – кількість наступних рангів, що перевищують даний ранг у ряді Y , відповідно до ранжованих значень ряду X ;
 Q – кількість наступних рангів, що є меншими за даний ранг у ряді Y , відповідно до ранжованих значень ряду X ;

N – обсяг вибірки.

У даному випадку для об'єктів порівняння досліджувалася залежність між їх приблизною відстанню до центра міста (X) та вартістю одиничного показника пропозиції (Y). Ранжування відбувалося по ряду X за зростанням відстані від об'єкту порівняння до центру міста. Результати розрахунку τ -коефіцієнта наводиться в табл.4.1.

Таблиця 1

Розрахунок коефіцієнта кореляції ранку Кендела

| № | Адреса | d, км (X) | \$/кв.м (Y) | ранг X | ранг Y | P | Q |
|--|------------------------------|--------------|----------------|--------|--------|--------------|----|
| 11 | вул. Сагайдачного | 3,0 | 780,00 | 1 | 4 | 10 | 3 |
| 1 | вул. Чигиринська | 4,9 | 775,86 | 2 | 6 | 8 | 4 |
| 3 | вул. Бузкова, 5 | 5,0 | 868,75 | 3 | 1 | 11 | 0 |
| 14 | вул. Кукурудзяна | 5,0 | 660,00 | 5 | 9 | 5 | 5 |
| 8 | вул. Чигиринська | 5,0 | 588,24 | 4 | 12 | 2 | 7 |
| 7 | вул. Любінська | 5,2 | 666,67 | 6 | 8 | 4 | 4 |
| 6 | вул. Зелена | 5,5 | 655,94 | 7 | 10 | 3 | 4 |
| 10 | вул. Зелена | 6,0 | 780,00 | 8 | 5 | 4 | 2 |
| 5 | вул. Калнишевського | 6,2 | 792,68 | 9 | 3 | 4 | 1 |
| 12 | вул. Городоцька | 7,0 | 622,22 | 10 | 11 | 2 | 2 |
| 2 | вул. Городоцька, район Метро | 7,4 | 858,59 | 11 | 2 | 3 | 0 |
| 13 | вул. Вулицька | 7,4 | 533,33 | 12 | 14 | 0 | 2 |
| 9 | вул. Т.Шевченка, 317 | 7,5 | 680,00 | 13 | 7 | 1 | 0 |
| 4 | вул. Д.Апостола, біля МРЕО | 7,8 | 534,26 | 14 | 13 | 0 | 0 |
| СУМА | | | | | | 57 | 34 |
| Коефіцієнт кореляції ранку Кендала (τ-коефіцієнт) | | | | | | 0,253 | |

За шкалою Чеддока коефіцієнт кореляції перебуває в діапазоні значень $0 \dots 0,3$, якому відповідає дуже слабка характеристика сили зв'язку. Отже можна стверджувати, що в даному випадку для об'єктів порівняння залежність між приблизною відстанню до центра міста (X) та вартістю одиничного показника пропозиції (Y) практично відсутня. Відповідно, в цьому випадку поправку на місце розташування робити не потрібно.

Поправка на відмінність у площях

В залежності від місця розташування та функціонального призначення нерухомості, існують типові межі площ, для яких вартість одичного показника є коректне порівняною. В різних випадках цей діапазон може мати як досить велику, так і малу розбіжність між його верхнім та нижнім значенням. В наведеній у додатках виборці діапазон площ становить від $225,0 \text{ м}^2$ до $1740,0 \text{ м}^2$. Площа будівель об'єкта оцінки перебуває в межах наведеного діапазону площ об'єктів порівняння. Відповідно, можна зробити висновок, що вартості об'єктів порівняння не потребують додаткових коригувань на відмінність їх площ та площ об'єкта оцінки. Цей висновок можна підтвердити, перевіривши вибірку об'єктів порівняння на кореляційну залежність:

$$k(x, y) = \frac{\sum (x - \bar{x}) \times (y - \bar{y})}{\sqrt{\sum (x - \bar{x})^2 \times \sum (y - \bar{y})^2}}, \quad (2)$$

де k – коефіцієнт кореляції;
 x – площа об'єкта порівняння;
 y – вартість одиничного показника пропозиції об'єкта порівняння.

Таблиця 2

Розрахунок коефіцієнта кореляції

| № | x | y | $x - \bar{x}$ | $y - \bar{y}$ | $(x - \bar{x})^2$ | $(y - \bar{y})^2$ |
|--|------------------|-------------------|---------------|---------------|-------------------|-------------------|
| 1 | 1740 | 775,86 | 970,21 | 76,11 | 941315,76 | 5792,68 |
| 2 | 990 | 858,59 | 220,21 | 158,83 | 48494,33 | 25228,06 |
| 3 | 800 | 868,75 | 30,21 | 169,00 | 912,90 | 28560,18 |
| 4 | 1591 | 534,26 | 821,21 | -165,50 | 674392,90 | 27389,34 |
| 5 | 820 | 792,68 | 50,21 | 92,93 | 2521,47 | 8636,08 |
| 6 | 404 | 655,94 | -365,79 | -43,81 | 133799,19 | 1919,48 |
| 7 | 300 | 666,67 | -469,79 | -33,09 | 220698,62 | 1094,67 |
| 8 | 306 | 588,24 | -463,79 | -111,52 | 215097,19 | 12436,07 |
| 9 | 1200 | 680,00 | 430,21 | -19,75 | 185084,33 | 390,16 |
| 10 | 851 | 780,00 | 81,21 | 80,25 | 6595,76 | 6439,67 |
| 11 | 500 | 780,00 | -269,79 | 80,25 | 72784,33 | 6439,67 |
| 12 | 225 | 622,22 | -544,79 | -77,53 | 296791,47 | 6010,93 |
| 13 | 300 | 533,33 | -469,79 | -166,42 | 220698,62 | 27695,32 |
| 14 | 750 | 660,00 | -19,79 | -39,75 | 391,47 | 1580,26 |
| Σ | 10777 | 9796,53 | 0,00 | 0,00 | 3019578,36 | 159612,55 |
| | $X_{CP} = 769,8$ | $Y_{CP} = 699,75$ | | | | |
| Коефіцієнт кореляції $k(x, y)$ | | | | | 0,236 | |

Коефіцієнт кореляції визначений за (2) дорівнює $k = 0,236$. Отже можна стверджувати, що в даному випадку взаємозв'язок між площею та вартістю одиничного показника об'єктів порівняння є слабким і коригування на відмінність площ будівель об'єкта оцінки і об'єктів порівняння робити не потрібно.

Розрахунок вартості одиничного показника

Таблиця 3

Розрахунок вартості одиничного показника

| № з/п | Адреса | Загальна площа, м ² | Вартість пропозиції, \$ | Вартість пропозиції, \$/м ² | Ціна пропозиції, \$/м ² |
|-------|------------------------------|--------------------------------|-------------------------|--|------------------------------------|
| 1. | вул. Чигиринська | 1740 | 1 350 000 | 775,86 | 698,28 |
| 2. | вул. Городоцька, район Метро | 990 | 850 000 | 858,59 | 772,73 |
| 3. | вул. Бузкова, 5 | 800 | 695 000 | 868,75 | 781,88 |
| 4. | вул. Д. Апостола, біля МРЕО | 1591 | 850 000 | 534,26 | 480,83 |
| 5. | вул. Калнишевського | 820 | 650 000 | 792,68 | 713,41 |
| 6. | вул. Зелена | 404 | 265 000 | 655,94 | 590,35 |
| 7. | вул. Любінська | 300 | 200 000 | 666,67 | 600,00 |
| 8. | вул. Чигиринська | 306 | 180 000 | 588,24 | 529,41 |
| 9. | вул. Т. Шевченка, 317 | 1200 | 816 000 | 680,00 | 612,00 |
| 10. | вул. Зелена | 851 | 663 780 | 780,00 | 702,00 |
| 11. | вул. Сагайдачного | 500 | 390 000 | 780,00 | 702,00 |
| 12. | вул. Городоцька | 225 | 140 000 | 622,22 | 560,00 |
| 13. | вул. Вулецька | 300 | 160 000 | 533,33 | 480,00 |
| 14. | вул. Кукурудзяна | 750 | 495 000 | 660,00 | 594,00 |

Далі визначається опосередкована вартість одиничного показника та перевіряється коректність вибірки за статистичними показниками:

Таблиця 4

Розрахунок статистичних показників

| Показники | Значення |
|---|----------|
| Розмір вибірки, n | 14 |
| Кількість ступенів свободи, $(n-1)$ | 13 |
| Середнє значення відкоригованої ціни пропозицій в \$, \bar{x} | 629,777 |
| Середнє квадратичне відхилення наведеного ряду в \$, σ | 99,725 |
| Коефіцієнт варіації у %, V | 15,835% |
| Критерій Стюдента, $P = 0,95$ | 2,160 |
| Довірчий інтервал, $P = 0,95$ | 115,159 |
| Абсолютна похибка ціни в \$ | 57,580 |
| Відносна гранична похибка у % | 9,143% |

Перевірка отриманих величин одиничних показників на їх однорідність довела, що наведена вибірка об'єктів порівняння є коректною, оскільки значення коефіцієнта варіації відповідає умові $V = 15,835\% < 33\%$, а гранична похибка в $9,143\%$ є допустимою величиною.

Отже, найбільш вірогідна величина одиничного показника, яка розрахована як середня величина, дорівнює:

$$V_{OI} = \bar{x} = 629,78 \text{ USD}$$

Таким чином, ринкова вартість забудованої земельної ділянки, яка розраховується як добуток узгодженої вартості 1 м^2 об'єктів порівняння на загальну площу будівель об'єкта оцінки, становить:

$$V_O = 629,78 \times 1646,7 = 1\,037\,054 \text{ USD}$$

Визначення ринкової вартості земельної ділянки як умовно вільної

За методичним підходом, що базується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, вартість земельної ділянки визначається на рівні цін, які склалися на ринку.

Найбільш вірогідна величина одиничного показника, яка розрахована як середня величина, дорівнює:

$$V_{LI} = \bar{x} = 1944,46 \text{ USD}$$

Таким чином, ринкова вартість умовно вільної земельної ділянки, яка розраховується як добуток узгодженої вартості 1 ару об'єктів порівняння на загальну площу земельної ділянки об'єкта оцінки, становить:

$$V_L = 1944,46 \times 16,54 = 32\,161 \text{ USD}$$

Визначення ринкової вартості земельних поліпшень

Ринкова вартість будівель та споруд об'єкта оцінки визначається, як різниця між ринковою вартістю забудованої земельної ділянки та ринковою вартістю земельної ділянки:

$$V_B = V_O - V_L, \quad (3)$$

де V_B – ринкова вартість земельних поліпшень;
 V_O – ринкова вартість забудованої земельної ділянки;
 V_L – ринкова вартість земельної ділянки.

Отже, ринкова вартість земельних поліпшень, становить:

$$V_B = 1037054 - 32161 = 1\,004\,893 \text{ USD}$$

Визначення залишкової вартості заміщення будівель та споруд до заподіяння шкоди

Визначення залишкової вартості заміщення земельних поліпшень до заподіяння шкоди передбачає:

1. Обчислення вартості заміщення кожної з розташованої на земельній ділянці непошкодженої, пошкодженої або знищеної будівлі, споруди або іншого виду поліпшення.
2. Встановлення ступеню знецінення кожної будівлі, споруди або іншого виду поліпшення на момент заподіяння шкоди.
3. Визначення ставки компаундування.
4. Обчислення залишкової вартості заміщення кожної будівлі, споруди або іншого виду поліпшення.

Визначення вартості заміщення земельних поліпшень

«Вартість заміщення (відтворення) включає прямі витрати (вартість будівництва) та непрямі витрати (гонорари консультантів та витрати на маркетинг), достатні для створення відповідного об'єкту поліпшення»

п. 3.7 розділу III Методики...

«Вартість будівництва визначають відповідно до пунктів 3.30-3.40 Кошторисних норм України «Настанова з визначення вартості будівництва», затверджених наказом Міністерства розвитку громад та територій України від 01 листопада 2021 року № 281.

Обчислення вартості будівництва згідно з цією Методикою допускає можливість використовувати укрупнені показники витрат на будівництво, визначені Міністерством розвитку громад та територій України, з відповідним коригуванням (у разі потреби) на розбіжності між об'єктами порівняння та об'єктом оцінки в основних елементах порівняння»

п. 3.8 розділу III Методики...

У даному випадку, для будівель об'єкта оцінки вартість укрупненого одиничного показника на будівництво визначена із зведеного кошторисного розрахунку вартості будівництва станом на 23.02.2022 р.

Вартість непрямих витрат (гонорари консультантів та витрати на маркетинг) визначена за даними вільного ринку і становить приблизно 10% від вартості будівництва.

Вартість одиничного показника для споруд об'єкта оцінки визначалася за даними вільного ринку. При визначенні вартості заміщення споруд, вартість непрямих витрат не враховувалася.

Таким чином, вартість заміщення земельних поліпшень визначається:

$$V_C = V_I \times S(L) \times K_{IC}, \quad (4)$$

- де
- V_C – вартість заміщення будівлі або споруди до заподіяння шкоди;
 - V_I – вартість укрупненого одиничного показника будівлі або споруди;
 - $S(L)$ – площа в m^2 для будівель та споруд або довжина в пог. м для споруд;
 - K_{IC} – коефіцієнт, що враховує непрямі витрати до вартості будівництва (для будівель).

Таблиця 5

Розрахунок вартості заміщення будівель та споруд

| № з/п | Найменування активу | S (м ²), L (п.м) | V_L , \$ | K_{IC} | V_C , \$ |
|-------|--|--------------------------------|------------|----------|------------|
| 1. | Будівля майстерні літ. "Е" | 472,2 | 575,99 | 1,1 | 299 179 |
| 2. | Будівля, комплекс СТО літ. "К 1-2" | 835,2 | 575,99 | 1,1 | 529 171 |
| 3. | Ангар складського призначення літ. "Ж-1" та гараж літ. "П" | 339,0 | 575,99 | 1,1 | 214 786 |
| 4. | Покриття із ФЕМ типу 1Ф7.8 | 809,759 | 11,28 | 1,0 | 9 134 |
| 5. | Камінь бортовий тротуарний неармований | 64,8 | 6,15 | 1,0 | 399 |
| 6. | Огорожа секційна типу GARANT METIZ | 64,8 | – | 1,0 | 1 329 |

Визначення ступеню знецінення земельних поліпшень

«Ступінь знецінення нерухомого майна встановлюють на основі припущення про належний рівень утримання та експлуатації будівель (споруд) та пов'язаного з ними обладнання та устаткування, за яким єдиною причиною знецінення слугує неусувна застарілість конструктивних елементів, строк корисної служби яких співпадає зі строком фізичного життя будівлі (споруди)»

п. 3.10 розділу III Методики...

Ступінь знецінення нерухомого майна обчислюється за формулою:

$$d = w_{inc} \times \frac{EA}{NL}, \quad (5)$$

де d – ступінь знецінення будівлі (споруди) – конструктивних елементів, фізичну застарілість яких усунути неможливо;

w_{inc} – питома вага (частка) конструктивних елементів з неусувним фізичним зносом, строк корисної служби яких співпадає зі строком фізичного життя будівлі (споруди);

EA – дійсний вік будівлі (споруди) на момент заподіяння шкоди;

NL – строк фізичного життя будівлі чи споруди.

Дійсний (ефективний) вік відраховується від дати введення об'єкта в експлуатацію або від дати останнього капітального ремонту (реконструкції).

Питома вага конструктивних елементів з неусувним фізичним зносом визначається відповідно до питомих ваг конструктивних елементів будівельних аналогів.

Таблиця 6

Розрахунок ступеню знецінення будівель та споруд

| № з/п | Найменування активу | Рік введення/капремонту | Дійсний вік на дату оцінки, років | Строк фізичного життя, років | Частка w_{inc} , % | Ступінь знецінення |
|-------|--|-------------------------|-----------------------------------|------------------------------|----------------------|--------------------|
| 1. | Будівля майстерні літ. "Е" | 2013 | 9 | 125 | 42,00 | 0,030 |
| 2. | Будівля, комплекс СТО літ. "К 1-2" | 2013 | 9 | 125 | 43,00 | 0,031 |
| 3. | Ангар складського призначення літ. "Ж-1" та гараж літ. "П" | 2013 | 9 | 80 | 66,00 | 0,074 |
| 4. | Покриття із ФЕМ типу 1Ф7.8 | 2018 | 4 | 40 | 100,00 | 0,100 |
| 5. | Камінь бортовий тротуарний неармований | 2017 | 5 | 40 | 100,00 | 0,125 |
| 6. | Огорожа секційна типу GARANT METIZ | 2017 | 5 | 30 | 100,00 | 0,167 |

Визначення ставки компаундування

«Значення ставки компаундування, яке детерміновано тривалістю будівництва (розвитку), вираженого кількістю місяців, обчислюють на підставі річної ставки компаундування»

п. 3.9 розділу III Методики...

Ставка компаундування, значення якої детерміновано тривалістю будівництва, обчислюється за формулою:

$$i = (1 + i_A)^{h/12} - 1, \quad (6)$$

де i – ставка компаундування, значення якої детерміновано тривалістю будівництва і відповідає інтересу інвестора та інтересу девелопера;

i_A – річна ставка компаундування;

h – тривалість будівництва (розвитку).

Річна ставка компаундування визначається за даними інформаційного джерела Global-Rates.com щодо річної ставки LIBOR у доларах США, значення якої збільшено на премію за ризик країни та за ризик, пов'язаний з розвитком нерухомості:

$$i_A = (1 + i_F) \times (1 + i_D) - 1, \quad (7)$$

де i_A – річна ставка компаундування;

i_F – інтерес інвестора (вартість фінансування), %;

i_D – інтерес девелопера (прибуток девелопера), %.

Інтерес девелопера визначається за даними учасників ринку як різниця між доходом від реалізації завершеного розвитком об'єкта нерухомості та вартістю всіх витрат, пов'язаних з його розвитком. За даними ринку, усереднено його величина складає $\approx 10\%$.

Тривалість періоду будівництва (розвитку) визначається за усередненими показниками тривалості будівництва, що встановлені для будівель і споруд різного призначення, розміру та конструктивного вирішення відповідно до ДСТУ Б А.3.1-22:2013 «Визначення тривалості будівництва об'єктів».

Таблиця 7

Розрахунок ставки компаундування

| Показники | Підстава | Значення |
|--|------------------|-----------------|
| LIBOR USD на листопад 2021 – січень 2022 рр. (%) | Global-Rates.com | 0,47617 |
| Премія за ризик країни (%), CRP | Eavex.com.ua | 7,02 |
| Інтерес інвестора (%), i_F | Методика | 7,49256 |
| Інтерес девелопера (%), i_D | Методика | 10,00 |
| Річна ставка компаундування (%), i_A | (7) | 17,49256% |
| Тривалість будівництва (місяців), h | ДСТУ | 7,0 |
| Ставка компаундування (%), i | (6) | 9,85995% |

Визначення залишкової вартості заміщення земельних поліпшень

Залишкова вартість заміщення земельних поліпшень об'єкта оцінки розраховується за формулою:

$$V_B^{DRC} = V_C \times (1+i)^{0.5} \times (1-d), \quad (8)$$

- де V_B^{DRC} – залишкова вартість заміщення будівель та споруд до заподіяння шкоди;
 V_C – вартість заміщення кожної з розташованої на земельній ділянці будівлі (споруди), пов'язаного з нею обладнання, або іншого виду поліпшення;
 i – ставка компаундування, значення якої детерміновано тривалістю будівництва;
 d – ступінь знецінення будівлі (споруди) чи іншого поліпшення.

Таблиця 8

Розрахунок залишкової вартості заміщення будівель та споруд

| № з/п | Найменування активу | V_C , \$ | d | i , % | V_B^{DRC} , \$ |
|--------|--|------------|-------|---------|------------------|
| 1. | Будівля майстерні літ. "Е" | 299 179 | 0,030 | 9,85995 | 304 100 |
| 2. | Будівля, комплекс СТО літ. "К 1-2" | 529 171 | 0,031 | 9,85995 | 537 474 |
| 3. | Ангар складського призначення літ. "Ж-1" та гараж літ. "П" | 214 786 | 0,074 | 9,85995 | 208 410 |
| 4. | Покриття із ФЕМ типу 1Ф7.8 | 9 134 | 0,100 | 9,85995 | 8 617 |
| 5. | Камінь бортовий тротуарний неармований | 399 | 0,125 | 9,85995 | 366 |
| 6. | Огорожа секційна типу GARANT METIZ | 1 329 | 0,167 | 9,85995 | 1 161 |
| РАЗОМ: | | | | | 1 060 127 |

Перевірка обґрунтованості застосованих підходів

В результаті проведених розрахунків були отримані наступні результати:

Таблиця 9

Результати, які отримані за різними підходами

| Підхід | Вартість, USD |
|---------------------|------------------|
| Витратний підхід | 1 060 127 |
| Порівняльний підхід | 1 004 890 |

МСО 105 § 60.3 рекомендує, для підкріплення показника вартості, визначеного витратним підходом, оцінювачу слід розглянути, чи можуть бути застосовані та зважені інші підходи

В свою чергу, МСО 400 § 70.4 дозволяє для перевірки обґрунтованості інших підходів використовувати витратний підхід.

Розбіжність між витратним та ринковим підходами в $\approx 5\%$ говорить про правильність проведення оціночних процедур і підтверджує коректність результату, отриманого за ринковим та витратним підходами.

Визначення розміру реальних збитків, заподіяних Власнику будівель і споруд

Розмір реальних збитків визначається з урахуванням загального ступеня придатності будівель і споруд для подальшого використання.

«У разі пошкодження, втрати чи знищення земельних поліпшень нерухомого майна, розмір реальних збитків, заподіяних такому майну, обчислюють за формулою:»

п. 3.15 розділу III Методики...

$$V_{DAM} = V_C \times (1+i)^{0.5} \times (1-d) \times (1-s), \quad (9)$$

- де V_{DAM} – обсяг реальних збитків внаслідок пошкодження, втрати або знищення земельних поліпшень нерухомого майна;
- V_C – вартість заміщення кожної з розташованої на земельній ділянці будівлі (споруди), пов'язаного з нею обладнання, або іншого виду поліпшення;
- i – ставка компаундування;
- d – ступінь знецінення будівлі (споруди) чи іншого поліпшення;
- s – загальний ступінь придатності будівлі (споруди) для подальшого використання.

«Загальний ступінь придатності будівлі (споруди) для подальшого використання відповідатиме сумі ступенів придатності окремих конструктивних елементів, зважених на їх частку у вартості заміщення будівлі чи споруди»

п. 3.16 розділу III Методики...

$$s = \sum_{i=1}^n s_i \times w_i, \quad (10)$$

- де s – загальний ступінь придатності будівлі (споруди) для подальшого використання;
- s_i – ступінь придатності i -го конструктивного елемента будівлі (споруди) для подальшого використання;
- w_i – частка (питома вага) i -го конструктивного елемента будівлі (споруди) у вартості заміщення.

Питома вага конструктивних елементів визначається відповідно до питомих ваг конструктивних елементів будівельних аналогів.

Приклад визначення ступеню придатності наводиться в табл. 10.

Таблиця 10

Розрахунок ступеню придатності будівлі майстерні літ. "Е"

| № з/п | Найменування конструктивних елементів | Питома вага, % | Придатність, % | Ступінь придатності, % |
|-------|--|----------------|----------------|------------------------|
| 1. | Фундаменти | 7,0 | 100 | 7,00 |
| 2. | Каркас, стіни і перегородки | 17,0 | 70 | 11,90 |
| 3. | Перекрыття і покриття | 18,0 | 100 | 18,00 |
| 4. | Покрівля | 13,0 | 0 | 0,00 |
| 5. | Підлоги | 4,0 | 70 | 2,80 |
| 6. | Прорізи | 9,0 | 5 | 0,45 |
| 7. | Облицювальні роботи | 3,0 | 30 | 0,90 |
| 8. | Внутрішні санітарно-технічні та електротехнічні пристрої | 20,0 | 20 | 4,00 |
| 9. | Інше | 9,0 | 10 | 0,90 |
| | РАЗОМ: | 100,0 | | 45,95 |

Примітка: В таблиці 10 жирним виділені конструктивні елементи, строк корисного використання яких співпадає зі строком фізичного життя будівлі (споруди)

Таблиця 11

Розрахунок вартості реальних збитків будівель та споруд

| № з/п | Найменування активу | Вартість заміщення, \$ | Ступінь знецінення | Ставка компаундування, % | Ступінь придатності | Розмір реальних збитків, \$ | Розмір реальних збитків, грн. |
|---------------|--|------------------------|--------------------|--------------------------|---------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| 1. | Будівля майстерні літ. "Е" | 299 179 | 0,030 | 12,56344 | 0,4595 | 166 376 | 4 867 300 |
| 2. | Будівля, комплекс СТО літ. "К 1-2" | 529 171 | 0,031 | 12,56344 | 0,5220 | 260 055 | 7 607 900 |
| 3. | Ангар складського призначення літ. "Ж-1" та гараж літ. "П" | 214 786 | 0,074 | 12,56344 | 1,0000 | 0 | 0 |
| 4. | Покриття із ФЕМ типу 1Ф7.8 | 9 134 | 0,100 | 12,56344 | 0,8435 | 1 365 | 39 900 |
| 5. | Камінь бортовий тротуарний неармований | 399 | 0,125 | 12,56344 | 0,6281 | 138 | 4 000 |
| 6. | Огорожа секційна типу GARANT METIZ | 1 329 | 0,167 | 12,56344 | 0,6281 | 437 | 12 800 |
| РАЗОМ: | | | | | | 428 371 | 12 531 900 |

Визначення вартості реальних збитків, заподіяних Власнику обладнання

«Оцінка (визначення розміру) реальних збитків внаслідок пошкодження, втрати та(або) знищення рухомого майна (машини та обладнання) передбачає визначення актуалізованих на дату оцінки витрат, необхідних для заміни такого майна, непридатного для подальшого використання, як об'єктів у цілому з урахуванням стану, який це майно мало на дату заподіяння шкоди, беручи до уваги його вік, технічний стан та строк корисної служби, що залишився»

п. 4.1 розділу III Методики...

Вказане майно оцінюють, виходячи з облікових даних фінансової звітності підприємства – власника або балансоутримувача такого майна, що була складена станом на 31 грудня 2021 року та відображає фактично понесені витрати на придбання майна.

Для суб'єкта господарювання – фізичної особи, обліковими даними слугують документально підтверджені дані придбання такого майна, завірені печатками постачальника (в даному випадку – видаткові накладні, фіскальні чеки).

Фактично понесені витрати на придбання майна конвертуються в USD за курсом НБУ станом на 31.12.2021 р.

Фактичні витрати, понесені у зв'язку з придбанням або створенням майна розглядають як витрати на відтворення активу в припущенні, що всі витрати, понесені типовим учасником ринку. Фактичні витрати суб'єкта господарювання індексують до вартості еквівалента станом на дату оцінки.

Визначення вартості заміщення обладнання

«Актуалізовані на дату оцінки витрати на відтворення майна визначають шляхом індексації облікової вартості майна (первісної або залишкової на дату останньої переоцінки за справедливою вартістю) за такою формулою:»

п. 4.2 розділу III Методики...

$$V_C = BV \times K_I, \quad (11)$$

де V_C – актуалізовані на дату оцінки витрати на відновлення майна;

BV – облікова вартість майна (первісна або залишкова на дату останньої переоцінки за справедливою вартістю), підтверджена вартість придбання майна;

K_I – коефіцієнт індексації вартості придбання майна на дату оцінки.

У свою чергу, коефіцієнт індексації розраховується на підставі базисних цінових індексів за такою формулою:

$$K_I = \frac{I_{Oч}}{I_{BV}}, \quad (12)$$

де K_I – коефіцієнт індексації вартості придбання майна на дату оцінки;

$I_{Oч}$ – базисний ціновий індекс на дату оцінки (станом на початок року);

I_{BV} – базисний ціновий індекс на рік початку обліку активу (придбання активу).

Коефіцієнти індексації приймаються відповідно до Додатку 4 Методики...

Приклад розрахунку актуалізованих на дату оцінки витрат на відновлення наводиться в таблиці 12.

Таблиця 12

Приклад розрахунку актуалізованих на дату оцінки витрат на відновлення

| № з/п | Найменування активу | Рік введення | К-ть, шт. | Вартість облікова або придбання, грн. | Вартість позиції, грн. | Вартість позиції за курсом на 31.12.2021, \$ | Коеф. індекс. | Витрати на відновлення, \$ |
|-------|--|--------------|-----------|---------------------------------------|------------------------|--|---------------|----------------------------|
| 2. | Фарбувально-сушильна камера автомобільна Trommelberg SB7427T | 2019 | 2 | 615 000,00 | 1 230 000,00 | 45 090,95 | 1,23 | 55 461,87 |
| 10. | Шиномонтажний верстат TC 528 IT M&B Engineering (Італія) | 2017 | 3 | 131 760,00 | 395 280,00 | 14 490,69 | 1,56 | 22 605,48 |
| 18. | Професійний пилосос Karcher NT 30/1 Me Classic Edition | 2016 | 3 | 7 400,00 | 22 200,00 | 813,84 | 1,73 | 1 407,94 |

Визначення ступеню знецінення обладнання

Знецінення для обладнання об'єкта оцінки визначається за формулою:

$$d = \frac{CA}{NL}, \quad (13)$$

де d – ступінь знецінення рухомого майна (машин та обладнання);

CA – хронологічний вік рухомого майна (машин та обладнання) з дати введення в експлуатацію до дати заподіяння шкоди;

NL – нормативний строк служби рухомого майна (машин та обладнання).

Нормативний строк служби визначається залежно від призначення та групи відповідно до класифікатору, до якої віднесено відповідний актив (Додаток 5 до Методики визначення шкоди та обсягу збитків).

Витрати на монтаж та наладку для обладнання, якщо по факту вони були вже понесені власником на момент заподіяння шкоди, окремо не враховують.

Приклад розрахунку актуалізованих на дату оцінки витрат на відновлення наводиться в таблиці 13.

Таблиця 13

Приклад розрахунку накопиченого зносу окремих активів

| № з/п | Найменування активу | Кількість, шт. | Рік придбання | Хронологічний вік, років | Нормативний строк служби, років | Ступінь знецінення |
|-------|--|----------------|---------------|--------------------------|---------------------------------|--------------------|
| 2. | Фарбувально-сушильна камера автомобільна Trommelberg SB7427T | 2 | 2019 | 3 | 10 | 0,30 |
| 10. | Шиномонтажний верстат TC 528 IT M&B Engineering (Італія) | 3 | 2017 | 5 | 20 | 0,25 |
| 18. | Професійний пілосос Karcher NT 30/1 Me Classic Edition | 3 | 2016 | 6 | 15 | 0,40 |

Визначення вартості реальних збитків

«Обсяг витрат, необхідних для заміни пошкодженого, втраченого та(або) знищеного рухомого майна, обчислюють як витрати на відтворення майна, що скориговані на ступінь знецінення майна на дату заподіяння шкоди, за такою формулою:»

п. 4.2 розділу III Методики...

$$V_{DAM} = V_C \times (1 - d), \quad (14)$$

де V_{DAM} – обсяг витрат, необхідних для заміни пошкодженого, втраченого та(або) знищеного рухомого майна;

V_C – актуалізовані на дату оцінки витрати на відтворення пошкодженого, втраченого та/або знищеного рухомого майна до заподіяння шкоди;

d – ступінь знецінення рухомого майна.

Отриманий результат в еквіваленті умовної грошової одиниці переводять в гривневий еквівалент за курсом НБУ на дату оцінки.

Таблиця 14

Приклад розрахунку вартості реальних збитків

| № з/п | Найменування активу | Кількість, шт. | Витрати на відновлення, \$ | Ступінь знецінення | Розмір реальних збитків, \$ | Розмір реальних збитків, грн. |
|-------|--|----------------|----------------------------|--------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| 2. | Фарбувально-сушильна камера автомобільна Trommelberg SB7427T | 1 | 55 461,87 | 0,30 | 38 823 | 1 135 800 |
| 10. | Шиномонтажний верстат TC 528 IT M&B Engineering (Італія) | 1 | 22 605,48 | 0,25 | 16 954 | 496 000 |
| 18. | Професійний пілосос Karcher NT 30/1 Me Classic Ed. | 1 | 1 407,94 | 0,40 | 845 | 24 700 |

Визначення вартості реальних збитків, заподіяних Власнику товарно-матеріальних запасів

«Визначення розміру реальних збитків внаслідок пошкодження, втрати та(або) знищення товарно-матеріальних запасів та біологічних активів передбачає визначення актуалізованих на дату оцінки витрат, необхідних для заміни такого майна»

п. 6.1 розділу III Методики...

«Розмір реальних збитків внаслідок пошкодження вказаного майна приймається таким, що дорівнює розміру реальних збитків внаслідок знищення такого майна»

п. 6.2 розділу III Методики...

«Розмір реальних збитків щодо такого майна оцінюють, виходячи з облікових даних фінансової звітності суб'єкта господарювання, установи, організації, облікових даних фінансової звітності власника або балансоутримувача такого майна, складеної станом на 31 грудня 2021 року, що відображає фактично понесені витрати на придбання майна»

п. 6.3 розділу III Методики...

Для суб'єкта господарювання – фізичної особи, обліковими даними слугують документально підтверджені дані придбання такого майна, завірені печатками постачальника (в даному випадку – видаткові накладні, фіскальні чеки).

Значення облікових показників вартості майна станом на 31 грудня 2021 року для визначення розміру реальних збитків спочатку враховують в умовних грошових одиницях. Для цілей цієї Методики за умовну грошову одиницю приймають долар США. Значення курсу для перерахунку облікових показників вартості заснований на офіційному курсі гривні до долара США станом на 31 грудня 2021 року. Після визначення розміру реальних збитків в еквіваленті умовної грошової одиниці її значення переводять в гривневий еквівалент за курсом НБУ на дату оцінки.

Таблиця 15

Приклад розрахунку вартості реальних збитків, заподіяних окремим ТМЗ

| № з/п | Найменування активу | Кількість | Одиниця виміру | Вартість облікова або придбання одиниці, грн. | Вартість облікова або придбання позиції, грн. | Курс \$/грн. на 31.12.2021 | Витрати на відновлення позиції на 31.12.2021, \$ | Курс \$/грн. на 18.04.2022 | Розмір реальних збитків на дату оцінки, грн. |
|-------|---------------------------------|-----------|----------------|---|---|----------------------------|--|----------------------------|--|
| 1. | 0021866 Пильник ШРУС | 1 | компл. | 356,94 | 356,94 | 27,2782 | 13,09 | 29,2549 | 383 |
| 34. | 185/65 R14 AL30 86T/S/ ALLIANCE | 4 | шт. | 1177,00 | 4 708,00 | 27,2782 | 172,59 | 29,2549 | 5 049 |
| 69. | Активна піна Foam Power 22 кг | 19 | шт. | 1066,97 | 20 272,50 | 27,2782 | 743,18 | 29,2549 | 21 742 |

Висновок

Підсумовуючи викладене вище слід зазначити наступне:

1. В даній публікації були розглянуті приклади розрахунку реальних збитків, що нанесені Власнику будівель та споруд, обладнання, товарно-матеріальних запасів.

2. При коректному застосуванні ринкових даних, результати, які отримані за різними підходами, виходять максимально наближеними.

ОБҐРУНТУВАННЯ ПОПРАВКИ НА МІСЦЕ РОЗТАШУВАННЯ В РАМКАХ ПОРІВНЯЛЬНОГО ПІДХОДУ ЗА СТУПЕНЕМ ПОДІБНОСТІ

*Богдан Чимбур, оцінювач,
м. Тернопіль*

Загальновідомо, що при виконанні оцінки нерухомого майна місце його розташування є одним з найголовніших, якщо не найголовнішим фактором, який впливає на вартість об'єкту і тому розрахунок поправки на місце розташування має бути у достатній мірі коректним і включати у себе адекватне обґрунтування, що у свою чергу має привести до максимальної міри точності цього розрахунку.

Нижче пропонується варіант розрахунку поправки на місце розташування у межах області об'єктів нерухомості з комерційним потенціалом – готелів – рамках порівняльного підходу за ступенем подібності.

Матеріал, використаний тут, взятий з реальної роботи з оцінки нерухомого майна, виконаної раніше, тому дані наведених сайтів, рівень цін пропозицій і визначена вартість об'єкту на сьогодні уже не актуальні.

Об'єкт оцінки: двоповерховий готель на 22 номери, розташований за адресою: Львівська обл., м. Стрий, вул., 48, ділянка площею 0,3000га, знаходиться в оренді. Загальна площа приміщень – 801,20 м², рік введення в експлуатацію – 2002.

При оцінці даного об'єкту був використаний порівняльний підхід, одиниця порівняння – готельний номер.

У таблиці 1 наведені об'єкти порівняння, розташовані на території Львівської області. Для зручності подання матеріалу характеристики об'єкту оцінки і об'єктів порівняння значно скорочені через те, що у даному випадку вагоме значення має тільки їх місце розташування.

Таблиця 1

Ціни пропозиції об'єктів порівняння

| № з/п | Місце розташування (район) і стисла характеристика об'єкту пропозиції | К-сть номерів Площа, м ² | Ціна пропозиції. Ціна пропозиції. 1-го номера, без ПДВ, \$ | Джерело |
|-------|--|--|---|---|
| 1 | Продається готовий діючий бізнес - готельний комплекс в смт. Східниця, Львівська область, Карпати. 389 000 \$ земельна ділянка 20 соток приватизована Переваги: Окремо будівлі 650 квадратних метрів 3 поверхи + підвал + тераса на даху 18 номерів 5 приміщень під оренду додаткових послуг 5 Поверховість 3 | 18 <u>номерів</u> 650 м ² | <u>389 000\$</u> 21 611\$ | https://www.olx.ua/uk/obyavlenie/prodaetsya-gotovyy-deystvuyuschiy-biznes-gostinichnyy-kompleks-v-smt-sho-IDD3ZUD.html#55e584ed73 |

| № з/п | Місце розташування (район) і стисла характеристика об'єкту пропозиції | К-сть номерів Площа, м ² | Ціна пропозиції. Ціна пропозиції. 1-го номера, без ПДВ, \$ | Джерело |
|-------|--|---|---|---|
| 2 | Продається ресторанно-відпочинковий комплекс «Русалка» н. п. Підгірне, Львівська область, Пустомитівський район 500 000 \$ Договір на Написати автору 648м ² 20 номерів 2-х місних, кафе на 25 місць, у 3-х номерах сауни, земельна ділянка – 25 соток приватизовано, озеро - Відпочинковий комплекс, що знаходиться у населеному пункті Підгірне, що знаходиться в 5хв від м. Львів. | 20 <u>номерів</u> 648 м ² | <u>500 000\$</u> 25 000\$ | https://www.olx.ua/uk/obyavlenie/prodatsya-restoranno-vdpochinkoviy-kompleks-n-p-pdgrne-648m2-IDG3iNP.html#55e584ed73 |
| 3 | Продається ресторанно- відпочинковий комплекс. н.п Судова Вишня, Львівська область, Мостиський район 329 800 \$ 28 номерів 1кімн. + 4 котеджі Загальна площа 624м ² Рік побудови 2001 – 2010 Земельна ділянка 0,9500га в оренді + ставок Банкетний зал на 300 місць розташування – на периферії нас. пункту. | 32 <u>номери</u> 624 м ² | <u>329 800\$</u> 10 306\$ | https://www.olx.ua/uk/obyavlenie/prodatsya-restoranno-vdpochinkoviy-kompleks-n-p-sudova-vishnya-624m2-IDFlr4i.html#55e584ed73 |
| 4 | Діючий готель в смт. Східниця в чудовому місці загальною площею 1000 м ² на 17 номерів Земельна ділянка 20 сот приватизована Більш детальна інформація по телефону 390 000 \$ загальна площа 1000 м ² кафе на 40 місць розташування біля готелю Респект | 17 <u>номерів</u> 1000 м ² | <u>390 000\$</u> 22 941\$ | https://www.olx.ua/uk/obyavlenie/prodam-gotel-IDFvyXk.html#55e584ed73 |
| 5 | м. Трускавець, Львівська обл., Готель, вул. Річки 19 390 000 \$ Діюча Будівля 650 кв.м, 23-номера 1-кімнатних, кафе на 50 місць земельна ділянка 10 соток приватизована ресепшн, кафе-столова, якісний ремонт | 23 <u>номери</u> 650 м ² | <u>390 000\$</u> 16 957\$ | https://www.olx.ua/uk/obyavlenie/truskavets-gostinitsa-sanatoriy-klinika-ul-rechki-19-IDCUeLf.html#a10904a8a6 |
| 6 | Продам готель в селі Східниця Львівської області, Центр, площа 1000 кв.м 500 000 \$ за об'єкт 12 135 920 грн. - 500 \$ за м ² Продаж готелю Поверховість 4 Площа 1000 м ² Ділянка 12 соток приватизовано | 22 <u>номери</u> 1000 м ² | <u>500 000\$</u> 22 727\$ | https://dom.ria.com/uk/realty-prodaja-otel-gostinitsa-borislav-shodnitsa-tsentr-7125608.html |

У процесі оцінки було виконане коригування на торг, на кількість номерів, на загальну площу об'єкту, на фізичний стан приміщень, на елементи комфорту, на площу земельної ділянки, на юридичний статус земельної ділянки (табл. 2).

Таблиця 2

**Ціни пропозиції після всіх коригувань,
крім місця розташування**

дол. США за номер

| Об'єкт оцінки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 | Аналог №5 | Аналог №6 |
|---------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| м. Стрий | 19504,08 | 22365,00 | 12358,62 | 21329,60 | 14619,36 | 18015,07 |

Залишилося виконати коригування на місце розташування відносно об'єктів порівняння, які знаходяться в межах Львівської області.

Таблиця 3

Місця розташування об'єкту оцінки та об'єктів порівняння

| Об'єкт оцінки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 | Аналог №5 | Аналог №6 |
|---------------|---------------|----------------------------------|--------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| м. Стрий | смт. Східниця | Пустомитівський р-н, с. Підгірне | Мостиський р-н м. Судова Вишня | смт. Східниця | м. Трускавець | смт. Східниця |

Визначення вартості одиниці порівняння - готельного номеру з урахуванням коригування на місце розташування в межах області.

Об'єкти порівняння знаходяться в різних районах області і різних населених пунктах, які мають різний статус, наприклад, місто-курорт Трускавець, курорт смт. Східниця і с. Підгірне. Дане коригування відображає рівень інвестиційної привабливості населених пунктів, в цьому випадку у Львівській області: районний центр, місто, село, місто-курорт. Відповідно, у районних центрах і містах більше розвинута соціальна інфраструктура, ділова активність, близькість до авто- і залізничного вокзалів, кращий стан покриттів під'їзних шляхів, що веде до більш високої міри інвестиційної привабливості об'єктів нерухомості порівняно з селами, в курортних населених пунктах розвинута курортна і туристична інфраструктура тощо. І найбільш точною вартісною мірою, якою можна проілюструвати різницю у інвестиційній привабливості населених пунктів, у яких знаходяться об'єкти порівняння по відношенню до населеного пункту з оцінюваним об'єктом, є вартість землі у тому чи іншому населеному пункті.

Отже, в основу коригування на місце розташування об'єкту лягло порівняння пропозицій вартості 0,0100 га земельних ділянок в районах розташування об'єктів порівняння з вартістю земельної ділянки в районі розташування оцінюваного об'єкту.

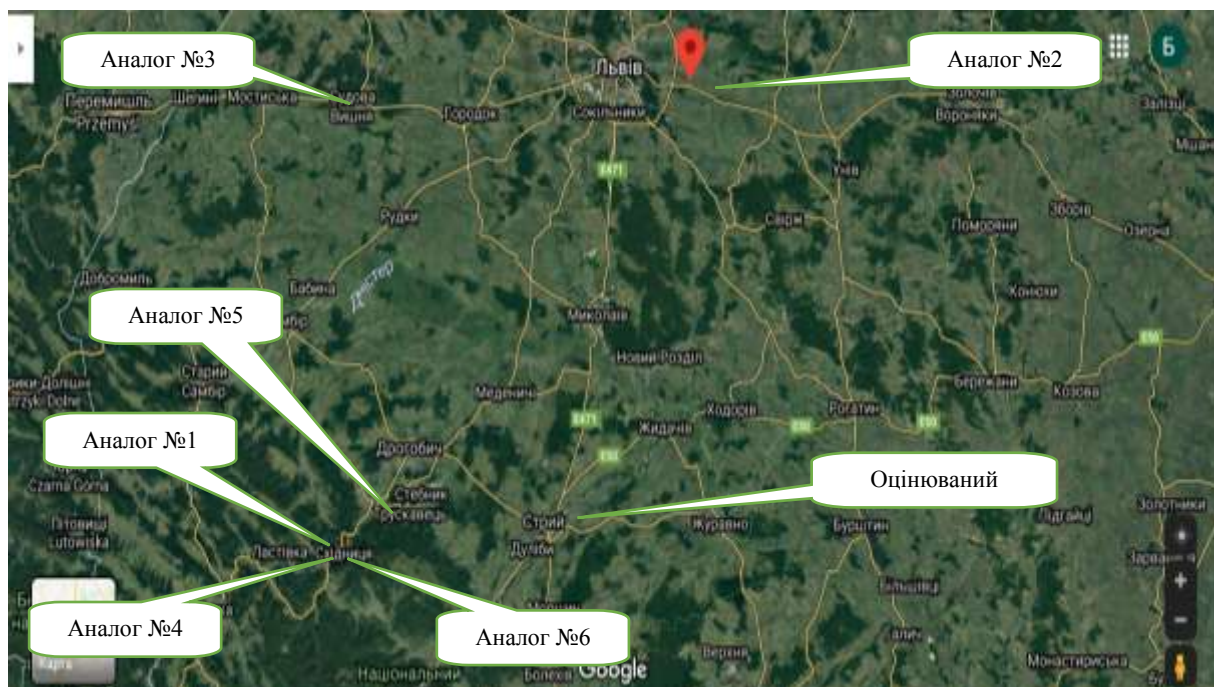


Рис. 1 Розташування об'єкту оцінки та об'єктів порівняння в Львівській області

Визначення вартості готельного номеру з урахуванням коригування на місце розташування в межах області для оцінюваного об'єкту визначалось за ступенем подібності.

Загальний алгоритм розрахунку за ступенем подібності наведений у навчальному посібнику «Оцінка нерухомості» [1], де зазначається, що у порівняльному підході зіставлення продажів (цін пропозицій) буде ефективним, якщо об'єкти нерухомого майна, обрані для порівняння, є подібними до об'єкту оцінки, тобто здатні і можуть конкурувати з ним на одному і тому ж ринку, а порівняння відбувається за істотними ознаками – елементами порівняння, що є чутливими до ринкових змін. Як правило, попит відображають якісні ознаки, оскільки вони є мірою корисності, а пропозицію – кількісні ознаки, які є мірою діапазону зручностей.

Якісні та кількісні ознаки перебувають у тісному взаємозв'язку одні з одними, що дозволяє охарактеризувати об'єкт оцінки та об'єкти порівняння (i -й об'єкт, $i = 1, n$) за фіксованим і впорядкованим переліком ознак (k -а ознака $k = 1, m$) і, тим самим, визначити положення кожного об'єкту в умовному m -вимірному ознаковому просторі:

$$A = \begin{pmatrix} a_{11} & a_{12} & \dots & a_{1k} & \dots & a_{1m} \\ a_{21} & a_{22} & \dots & a_{2k} & \dots & a_{2m} \\ \dots & \dots & \dots & \dots & \dots & \dots \\ a_{i1} & a_{i2} & \dots & a_{ik} & \dots & a_{im} \\ \dots & \dots & \dots & \dots & \dots & \dots \\ a_{n1} & a_{n2} & \dots & a_{nk} & \dots & a_{nm} \end{pmatrix} \quad (1)$$

Кожний елемент a_{ik} наведеної матриці описує значення (або наявність чи відсутність) k -ої ознаки i -ого об'єкту нерухомого майна. За характером вимірювання ці ознаки можуть бути:

- *неперервними* – ознаки, які можна виміряти (масштабувати);
- *дискретними* – ознаки, які можуть набувати певне числове значення;
- *бінарними* – ознаки, які можуть приймати лише два значення: «так» чи «ні».

Вимірювання є необхідною умовою для оцінки ступеня подібності об'єктів та обчислення розміру поправок на їх відмінність.

На практиці *ступінь подібності* об'єктів оцінюють за допомогою різних метрик, що є способом вимірювання відстані між будь-якими об'єктами за певною ознакою.

Найчастіше застосовують:

- *Евклідову метрику*

$$d_{ij}^{(E)} = \sqrt{\sum_{k=1}^p (a_{ik} - a_{jk})^2} \quad (2)$$

- *метрику Мінковського*

$$d_{ij}^{(M)} = \sum_{k=1}^p |a_{ik} - a_{jk}| \quad (3)$$

де d_{ij} – відстань між i -м та j -м об'єктами за k -ою ознакою;
 a_{ik} – значення k -ої ознаки i -ого об'єкту;
 a_{jk} – значення k -ої ознаки j -ого об'єкту.

Очевидно, чим менше значення відстані d_{ij} , тим i -й об'єкт за обраними ознаками ближче до j -ого об'єкту. Тобто, мірою подібності i -ого та j -ого об'єктів буде величина s_{ij} , що є оберненим значенням відстані між цими об'єктами:

$$s_{ij} = \frac{1}{d_{ij}} \quad (4)$$

Ступінь подібності є важливим показником в оцінці нерухомого майна. На ньому ґрунтується один з основних принципів оцінювання – *принцип заміщення*, за яким об'єкт оцінки ймовірніше за все буде проданий за ціною подібних йому об'єктів.

Якщо для порівняння обрати об'єкти, частина з яких за певними ознаками буде перевищувати об'єкт оцінки, прийнятий за центр координат, а частина – поступатися йому, то вартість об'єкту оцінки можна визначити за формулою:

$$V_o = \sum_{i=1}^n w_{oi} \times P_i \quad (5)$$

де V_o – ринкова вартість об'єкту оцінки;
 P_i – ціна продажу i -го об'єкту порівняння;
 w_{oi} – ваговий коефіцієнт, що відображає ймовірність того, що вартість об'єкту оцінки буде такою ж, як і ціна продажу i -го об'єкту порівняння:

$$w_i = \frac{s_{oi}}{\sum_{i=1}^n s_{oi}} \quad (6)$$

Як сказано вище, у процесі роботи з оцінки готелю було проведено коригування вартості об'єктів порівняння з урахуванням різних факторних ознак, а в даному розрахунку йдеться про визначення вартості одиниці порівняння – готельного номера з урахуванням однієї важливої ознаки – місця розташування.

Формалізація якісної ознаки – місця розташування об'єкту, – проводилася на підставі порівняння цін пропозицій 0,0100 га земельних ділянок в районах розташування об'єктів порівняння з вартістю земельної ділянки в районі розташування оцінюваного об'єкту.

Таблиця 4

Середні значення вартості 0,0100 га ділянок землі

| Місце розташування | Інтернет оголошення |
|--|--|
| Район місця розташування оцінюваного об'єкту - м. Стрий, ціна пропозиції 0,01 га знаходиться в діапазоні 760-2300 \$ і вище, середня вартість для розрахунку складає 1550 \$/сотка | <ul style="list-style-type: none"> – https://dom.ria.com/uk/realty-prodaja-zemlya-kommercheskogo-naznacheniya-stryiy-14843354.html; – https://dom.ria.com/uk/realty-prodaja-zemlya-kommercheskogo-naznacheniya-stryiy-duliby-14829413.html – https://dom.ria.com/uk/realty-prodaja-zemlya-kommercheskogo-naznacheniya-stryiy-duliby-shevchenka-tarasa-vulitsya-267-13730757.html – https://dom.ria.com/uk/realty-prodaja-zemlya-kommercheskogo-naznacheniya-stryiy-duliby-kiyvchop-14044825.html – https://dom.ria.com/uk/realty-prodaja-zemlya-kommercheskogo-naznacheniya-stryy-duliby-15440552.html – https://dom.ria.com/uk/realty-prodaja-zemlya-kommercheskogo-naznacheniya-stryy-duliby-15500118.html – https://dom.ria.com/uk/realty-prodaja-zemlya-kommercheskogo-naznacheniya-stryiy-duliby-14170725.html |
| Район місця розташування об'єктів порівняння №1, 4, 6 - смт. Східниця, ціна пропозиції 0,01га знаходиться в діапазоні 2500-4000 \$ і вище, | <ul style="list-style-type: none"> – https://dom.ria.com/uk/realty-prodaja-uchastok-pod-jiluyu-zastroyku-borislav-shodnitsa-16687888.html – https://dom.ria.com/uk/realty-prodaja-uchastok-pod-jiluyu-zastroyku-borislav-shodnitsa-16853208.html – https://dom.ria.com/uk/realty-prodaja-uchastok-pod-jiluyu-zastroyku-borislav-shodnitsa-14802679.html – https://dom.ria.com/uk/realty-prodaja-uchastok-pod-jiluyu-zastroyku-borislav-shodnitsa-16828776.html |

| Місце розташування | Інтернет оголошення |
|--|---|
| середня вартість для розрахунку складає 3030 \$/сотка | <ul style="list-style-type: none"> – https://dom.ria.com/uk/realty-prodaja-uchastok-pod-jiluyu-zastroyku-borislav-shodnitsa-16817106.html – https://dom.ria.com/uk/realty-prodaja-uchastok-pod-jiluyu-zastroyku-borislav-shodnitsa-16614733.html – https://dom.ria.com/uk/realty-prodaja-uchastok-pod-jiluyu-zastroyku-borislav-shodnitsa-16807775.html – https://dom.ria.com/uk/realty-prodaja-uchastok-pod-jiluyu-zastroyku-borislav-shodnitsa-16390261.html – https://dom.ria.com/uk/realty-prodaja-uchastok-pod-jiluyu-zastroyku-borislav-shodnitsa-nezalejnosti-15861356.html – https://dom.ria.com/uk/realty-prodaja-uchastok-pod-jiluyu-zastroyku-borislav-shodnitsa-16738395.html |
| Район місця розташування об'єкту порівняння № 2 – Пустомитівський р-н, с. Підгірне, ціна пропозиції 0,01 га знаходиться в діапазоні 420-2000 \$ і вище, середня вартість для розрахунку складає 860 \$/сотка | <ul style="list-style-type: none"> – https://dom.ria.com/uk/realty-prodaja-uchastok-pod-jiluyu-zastroyku-pustomyty-podgornoe-vishnevaya-ulitsa-16626006.html – https://dom.ria.com/uk/realty-prodaja-uchastok-pod-jiluyu-zastroyku-pustomyty-lipniki-16059077.html – https://dom.ria.com/uk/realty-prodaja-uchastok-pod-jiluyu-zastroyku-pustomyty-pikulovich-16459074.html – https://dom.ria.com/uk/realty-prodaja-zemlya-selskohozyaystvennogo-naznacheniya-pustomyty-vinnichki-16751000.html – https://dom.ria.com/uk/realty-prodaja-uchastok-pod-jiluyu-zastroyku-pustomytyi-vinnichki-14730797.html – https://dom.ria.com/uk/realty-prodaja-zemlya-selskohozyaystvennogo-naznacheniya-pustomytyi-vinnichki-14631213.html – https://dom.ria.com/uk/realty-prodaja-uchastok-pod-jiluyu-zastroyku-pustomytyi-vinnichki-tsentralna-14535204.html – https://dom.ria.com/uk/realty-prodaja-zemlya-selskohozyaystvennogo-naznacheniya-pustomyty-paseki-zubritskie-16725165.html – https://dom.ria.com/uk/realty-prodaja-uchastok-pod-jiluyu-zastroyku-pustomyty-porshna-16672379.html |
| Район місця розташування об'єкту порівняння № 3 – Мостиський р-н, м. Судова Вишня, ціна пропозиції 0,01 га знаходиться в діапазоні 240-800 \$, середня вартість для розрахунку складає 450 \$/сотка | <ul style="list-style-type: none"> – https://dom.ria.com/uk/realty-prodaja-uchastok-pod-jiluyu-zastroyku-mostiska-sudovaya-vishnya-konovaltsa-evgeniya-ulitsa-14474318.html – https://dom.ria.com/uk/realty-prodaja-zemlya-selskohozyaystvennogo-naznacheniya-mostiska-sudovaya-vishnya-16748009.html – https://dom.ria.com/uk/realty-prodaja-uchastok-pod-jiluyu-zastroyku-mostiska-sudovaya-vishnya-16245948.html – https://dom.ria.com/uk/realty-prodaja-uchastok-pod-jiluyu-zastroyku-mostiska-sudovaya-vishnya-16682779.html – https://dom.ria.com/uk/realty-prodaja-uchastok-pod-jiluyu-zastroyku-mostiska-sudovaya-vishnya-zagorodi-14249652.html |
| Район місця розташування об'єкту порівняння № 3 – м. Трускавець, ціна пропозиції 0,01 га знаходиться в діапазоні 2000-6800 \$, середня вартість для розрахунку складає 3700 \$/сотка | <ul style="list-style-type: none"> – https://dom.ria.com/uk/realty-prodaja-uchastok-pod-jiluyu-zastroyku-truskavets-truskavets-danilishinih-14200907.html – https://dom.ria.com/uk/realty-prodaja-zemlya-kommercheskogo-naznacheniya-truskavets-14850518.html – https://dom.ria.com/uk/realty-prodaja-uchastok-pod-jiluyu-zastroyku-truskavets-13770833.html – https://dom.ria.com/uk/realty-prodaja-zemlya-selskohozyaystvennogo-naznacheniya-truskavets-truskavets-10031071.html – https://dom.ria.com/uk/realty-prodaja-zemlya-kommercheskogo-naznacheniya-truskavets-truskavets-12068271.html – https://dom.ria.com/uk/realty-prodaja-uchastok-pod-jiluyu-zastroyku-truskavets-truskavets-roksolany-ulitsa-16593033.html |

Зіставлення середньої вартості 0,0100 га ділянки землі в районах розташування об'єктів порівняння з середньою вартістю 0,0100 га ділянки землі в районі розташування оцінюваного об'єкту дозволяє отримати значення формалізованої якісної ознаки – місце розташування (табл. 5).

Таблиця 5

Значення формалізованої якісної ознаки – місце розташування

| Місце розташування земельної ділянки | Розрахункова середня вартість 0,01 га ділянки землі | Значення формалізованої якісної ознаки – місце розташування |
|--------------------------------------|---|---|
| м. Стрий | 1550 \$/сотка | 1 |
| смт. Східниця | 3030 \$/сотка | $3030/1550=2$ |
| с. Підгірне, Пустомитівський р-н | 860 \$/сотка | $860/1550=0,6$ |
| м. Судова Вишня, Мостиський р-н | 450\$/сотка | $450/1550=0,3$ |
| м. Трускавець | 3700\$/сотка | $3030/1550=2,4$ |

На підставі отриманих значень (табл. 5), застосувавши Евклідову метрику, обчислимо відстані від оцінюваного об'єктом до кожного з об'єктів порівняння за формалізованою якісною ознакою – місцем розташування.

Для цього таблицю стану перетворимо в таблицю порівняння, віднімаючи від значення елемента порівняння об'єкту оцінки – «місце розташування» – значення того ж самого елемента порівняння аналога.

Далі необхідно провести нормування елементів порівняння. Для цього спочатку необхідно обчислити довжину вектор-стовпчика як корінь квадратний з суми квадратів усіх елементів відповідного стовпця.

Після заміни в таблиці порівняння абсолютних значень елементів порівняння на нормовані, розрахуємо віддаленість об'єктів порівняння від оцінюваним об'єктом в евклідовому просторі як корінь квадратний з суми квадратів (табл. 6).

Таблиця 6

Віддаленість об'єктів порівняння від оцінюваного об'єкта в евклідовому просторі за ознакою «місце розташування»

| Об'єкти | Показники стану | Показники порівняння | Нормовані показники порівняння | Показники віддаленості |
|------------------------------------|-----------------|----------------------|--------------------------------|------------------------|
| Об'єкт оцінки | 1 | | | |
| Аналог №1 | 2 | -1 | -0,42 | 0,42 |
| Аналог №2 | 0,6 | 0,4 | 0,17 | 0,17 |
| Аналог №3 | 0,3 | 0,7 | 0,30 | 0,30 |
| Аналог №4 | 2 | -1 | -0,42 | 0,42 |
| Аналог №5 | 2,4 | -1,4 | -0,59 | 0,59 |
| Аналог №6 | 2 | -1 | -0,42 | 0,42 |
| Корінь квадратний з суми квадратів | | 2,37 | | |

Визначимо вартість одиниці порівняння – готельного номеру як функцію ціни пропозиції об'єктів порівняння (див. табл. 2) та ваги ступеня їх подібності з об'єктом оцінки.

Таблиця 7

Розрахункова таблиця визначення вартості об'єкту оцінки

| Об'єкти | Відстань d_{oi} | Ступінь подібності $S_{oi} = \frac{1}{d_{oi}}$ | Вага ступеня подібності $w_i = \frac{S_{oi}}{\sum_{i=1}^n S_{oi}}$ | Ціна продажу, \$/номер P_i | $w_i \times P_i$, \$, без ПДВ |
|-----------|----------------------|--|--|---------------------------------------|-----------------------------------|
| Аналог №1 | 0,42 | 2,38 | 0,13 | 19 504,08 | 2 535,53 |
| Аналог №2 | 0,17 | 5,88 | 0,33 | 22 365,00 | 7 380,45 |
| Аналог №3 | 0,30 | 3,33 | 0,19 | 12 358,62 | 2 348,14 |
| Аналог №4 | 0,42 | 2,38 | 0,13 | 21 329,60 | 2 772,85 |
| Аналог №5 | 0,59 | 1,69 | 0,09 | 14 619,36 | 1 315,74 |
| Аналог №6 | 0,42 | 2,38 | 0,13 | 18 015,07 | 2 341,96 |
| | Сума S_{oi} | 18,04 | 1,00 | | 18 694,67 |

Отже, вартість одного готельного номера становить \$18694,67, а далі вже визначається вартість всього оцінюваного об'єкту нерухомості з комерційним потенціалом – готелю на 22 номери у національній валюті з урахуванням курсу \$ на дату оцінки.

Під кінець хочеться сказати, що розрахунок за ступенем подібності, оснований на Евклідовій метриці, наведений вище, є універсальним і у достатній мірі точним інструментом для багатьох видів вимірювань в оцінці при умові коректного визначення значень формалізованих ознак факторів оцінки, а тому буде далеко не зайвим у інструментальному арсеналі практикуючих оцінювачів.

Список використаних джерел

1. Оцінка нерухомості: навч. посіб. / О.І. Драпіковський, І.Б. Іванова, Ю.В. Крумеліс. – К.: ТОВ «СІК ГРУП Україна», 2015. – 424 с.
2. Оцінка нерухомого майна: підручник / О.І. Драпіковський, І.Б. Іванова, С.М. Смольнікова, під редакцією В.М. Шалаєва. – К.: Видавництво «Арт Економі», 2021. – 432 с.

ОСОБЛИВОСТІ ОЦІНКИ КОЛІСНИХ ТРАНСПОРТНИХ ЗАСОБІВ ВНАСЛІДОК ЗБРОЙНОЇ АГРЕСІЇ РОСІЙСЬКОЇ ФЕДЕРАЦІЇ

Сергій Барановський,
оцінювач, судовий експерт-автотоварознавець,
директор ТОВ Агентство по нерухомості «Дісконт»

Методичні засади визначення розміру реальних збитків внаслідок пошкодження та (або) знищення колісного транспортного засобу

Оцінка (визначення розміру) реальних збитків внаслідок пошкодження та (або) знищення колісного транспортного засобу (КТЗ) передбачає визначення актуальних на дату оцінки витрат, необхідних для ремонту та (або) заміни не придатних для подальшого використання складових такого майна, до стану, який цей об'єкт мав на момент заподіяння шкоди, приймаючи до уваги його вік.

Особливості визначено у підпунктах 5.1-5.5 розділу III «Методики визначення шкоди та обсягу збитків, завданих підприємствам, установам та організаціям усіх форм власності внаслідок знищення та пошкодження їх майна у зв'язку із збройною агресією Російської Федерації, а також упущеної вигоди від неможливості чи перешкод у провадженні господарської діяльності».

Оцінку реальних збитків внаслідок пошкодження та (або) знищення КТЗ виконують за таким алгоритмом:

а) якщо КТЗ потенційно можливо відновити до рівня технічних вимог виробника, і сума такого відновлювального ремонту із заміною та (або) ремонтом декількох складових, не перевищує вартості КТЗ до пошкодження (тобто, відновлювальний ремонт економічно доцільний), реальні збитки дорівнюють сумі відновлювального ремонту:

$$V_{DAM} = V_C$$

де V_{DAM} – обсяг реальних збитків внаслідок пошкодження КТЗ;

V_C – витрати на відновлювальний ремонт пошкодженого КТЗ.

б) якщо КТЗ взагалі неможливо відновити до технічних вимог виробника (внаслідок порушення геометричних розмірів каркасу салону, впливу високих температур, тощо), та (або) сума відновлювального ремонту перевищує вартість КТЗ до пошкодження (тобто, відновлювальний ремонт економічно не доцільний), реальні збитки дорівнюють ринковій вартості такого рухомого майна:

$$V_{DAM} = V^m_0$$

де V_{DAM} – обсяг реальних збитків внаслідок пошкодження (знищення) КТЗ;

V^m_0 – ринкова вартість КТЗ до заподіяння шкоди.

Питання прийняття рішень

У разі, коли відновлювальний ремонт є економічно доцільним, для визначення суми реальних збитків застосовують витратний підхід і метод калькуляції вартості відновлювального ремонту. Вартість відновлювального ремонту $C_{вр}$ складається із вартості ремонтно-відновлювальних робіт C_p , вартості необхідних для ремонту матеріалів C_m та вартості нових складників, що підлягають заміні під час ремонту C_c :

$$C_{вр} = C_p + C_m + C_c$$

При цьому вартість нових складників, що підлягають заміні під час ремонту, не коригується на величину фізичного зносу $\{ C_c (1 - E_z) \}$.

У разі, коли відновлювальний ремонт є економічно недоцільним або КТЗ неможливо відновити до технічних вимог виробника, розмір реальних збитків дорівнює ринковій вартості таких об'єктів з урахуванням стану, який цей об'єкт мав на момент заподіяння шкоди. Основним підходом, який використовується для оцінки КТЗ, є порівняльний підхід.

Ринкова вартість КТЗ враховує його комплектність, укомплектованість і фактичний технічний стан, строк експлуатації, особливості кон'юнктури ринку регіону.

Для цілей цієї Методики визначення ринкової вартості КТЗ проводять на підставі їх цін продажу та поточних цін пропозиції до продажу, які зазначені у вітчизняних довідниках станом на дату оцінки. Зазначені ціни є статистично усередненими ціновими даними КТЗ, які були відчужені в Україні згідно з умовами, що відповідають змісту і поняттю «ринкова вартість». Джерелами інформації для визначення вартості КТЗ до пошкодження є фахові довідкові видання, зокрема, «Бюлетень автотоварознавця» та інші джерела, які є актуальними на дату оцінки.

Використання зарубіжної довідкової літератури допускається у разі відсутності потрібної інформації у вітчизняних довідниках.

У разі відсутності довідкової інформації щодо середньої ринкової ціни ідентичного КТЗ формують інформаційну базу вартостей цін пропонування по конкретному типу КТЗ. Як джерело при створенні такої інформаційної бази використовують інформацію щодо цін пропонування відповідних автомобілів із спеціалізованих інтернет-видань та періодичних видань на дату оцінки.

В подальшому при використанні в якості вихідних даних вартості цін пропонування суттєвим етапом є урахування відповідної поправки, яка враховує тенденції зміни ціни продажу подібного майна порівняно з ціною їх пропонування, яка склалася на ринку на дату оцінки. Таку поправку обґрунтовують як різницю між вартістю пропозиції та ціною продажу для аналогічного КТЗ або для КТЗ, який за своїми характеристиками є максимально наближений до КТЗ, що виступає об'єктом оцінки (коригування на торг).

ПРИКЛАД ВИЗНАЧЕННЯ РОЗМІРУ РЕАЛЬНИХ ЗБИТКІВ ВНАСЛІДОК ПОШКОДЖЕННЯ ТА (АБО) ЗНИЩЕННЯ КТЗ

Вихідні дані

Фотофіксація пошкоджень







Свідоцтво про реєстрацію транспортного засобу

| УКРАЇНА UKRAINE UKRAINE | | СВІДОЦТВО ПРО РЕЄСТРАЦІЮ ТРАНСПОРТНОГО ЗАСОБУ REGISTRATION CERTIFICATE CERTIFICAT D'IMMATRICULATION | |
|---|-------|--|--|
| Регістраційний номер Registration number | A | BB7588BK | |
| Рік випуску Date of first registration | B | 2008 | |
| Дата реєстрації Date of registration | I | 26.03.2009 | |
| Прізвище або організація Surname or company | C.1.1 | | |
| Ім'я та по батькові Given name(s) | C.1.2 | | |
| Адреса Address | C.1.3 | | |
| Район Region | | ЛЕНІНСЬКИЙ | |
| Населений пункт Settlement | | ЛУГАНСЬК | |
| Вулиця, будинок, квартира Street, house, apartment | | ПЛ.ГЕРОІВ ВВВ, 7, 8 | |
| Власність Ownership | C.4 | | |
| Діє до Period of validity | H | | |
| | | ВРЕР | |
| | | м.Луганськ | |
| BVC 135716 | | | |

| | | |
|--|-----|--|
| Марка Make | D.1 | DAEWOO |
| Модель Type | D.2 | NEXIA |
| Тип Commercial description | D.3 | ЛЕГКОВИЙ(СЕДАН) |
| Номер шасі (кузова, рами) Vehicle identification number | E | VIN- XWB3D32UD8A000814 XWB3D32UD8A000814 |
| Повна маса Maximum mass | F.1 | 1404 |
| Маса без навантаження Mass of the vehicle in service | G | 969 |
| Категорія Vehicle category | J | |
| Об'єм двигуна Capacity | P.1 | 1498 |
| Тип пального Type of fuel | P.3 | |
| Колір Colour of the vehicle | R | ЧЕРВОНИЙ |
| Кількість сидінь місць з місцем водія Number of seats including the driver's seat | S.1 | Особливі відмітки ДОВ.РАХ. ДДР773269 23.12.2008:У ЗАВТО-ОДЕСА, ВМД 100000021/8/5 32710 05.08.08 КИЇВ.МИТН |
| Кількість стоячих місць Number of standing places | S.2 | |
| BVC 135716 РД № 760828 ТОВ "Знак" Кіровоградська "ЄДАПС" Зам. 0048-2008-02 | | |

Наявний аналог з Бюлетеня автотоварознавця

Бюлетень автотоварознавця. Випуск №125. Вибір цінних даних

Нова ТЗ Модифік. Кошти Вибір аналога Друк Скриншот Висловлювання Переклад

Якщо необхідна ціна (Са або Ца) відсутня, перейдіть до вікна "Розрахунок згідно п'ятих" для вибору можливої схеми розрахунку

Категорія Тз Легкові ТЗ

Марка ТЗ

Chevrolet
Dacia
Daimler
Daimler
Daimler
Daimler

Аналог:

Коефіцієнт функціонального зносу: 256700
Приведена ціна нового: 256700
Ціна нового, грн: 256700
Ідентифікаційна частина (модель): KLETN
Пробіг ТЗ по Бюлетеню: 274.6 т.км
Середн. норм. пробіг: 19.5 т.км

Внес НБУ на 19.10.2022
USD - 36.5688
EUR - 35.9451

Здати

Модель ТЗ

| Рік | Пропоз. | Прод. | Проп.\$ | Прод.\$ |
|------|---------|--------|---------|---------|
| 2015 | 166020 | 159440 | 4540 | 4360 |
| 2014 | 153220 | 147010 | 4190 | 4020 |
| 2013 | 141890 | 136040 | 3880 | 3720 |
| 2012 | 134210 | 128720 | 3670 | 3520 |
| 2011 | 127990 | 122870 | 3500 | 3360 |
| 2010 | 115560 | 110800 | 3160 | 3030 |
| 2009 | 104950 | 100930 | 2870 | 2760 |
| 2008 | 92520 | 88860 | 2530 | 2430 |
| 2007 | 84470 | 81180 | 2310 | 2220 |
| 2006 | 80450 | 77160 | 2200 | 2110 |

ДВС: 80 к.с.
80 кВт/4 цил.
Тип двигуна Бензин
Об'єм двигуна 1498 см3
Привід передній
Кузов седан

Масло моторне - 10W40(SG) - 3,8
Масло мех. КПД 80W - 1,8 л
Масло авт. КПД 0EXRON II - 5,5 л
Хладагент: R134A-730 г

Вартість опції модифікації 0

Яку ціну встановити?
☐ Пропозиції
☒ Продажу

Установити Вийти

Інформація про продаж в Україні ідентичних КТЗ відповідного терміну експлуатації
(<https://auto.ria.com/uk/notepad.html>)

Інформація про ціни запчастин (<https://zapchasti-chery.com.ua/basket/>;
https://ars.dp.ua/kat_num/96162636; <http://gm-parts.sells.com.ua/cart>; <https://ukrshina.com.ua/letnie-shinyi-continental-contiecocontact-3-18565-r14-86t>; <https://prom.ua/ua/p711619-teroson-bond-120.html>)

Ремонтна калькуляція

Варіант оформлення звіту

ВИСНОВОК ЕКСПЕРТА № 14/10 ПРО ОЦІНКУ ТРАНСПОРТНОГО ЗАСОБУ ВСТУПНА ЧАСТИНА

Складений 16 листопада 2022 року

На підставі договору про проведення експертиз № 14/10 від 19 жовтня 2022 р., укладеного між ФОП Барановським Сергієм Івановичем судовим експертом та гр. С. проведена оцінка транспортного засобу марки Daewoo Nexia, державний реєстраційний номер BV7588BK.

На дослідження поставлено питання:

1. Яка ринкова вартість представленого автомобіля Daewoo Nexia, державний реєстраційний номер BV7588BK, ідентифікаційний номер (VIN) XWB3D32UD8A000814 до заподіяння шкоди на дату дослідження?
2. Яка вартість реальних збитків заподіяних власнику автомобіля Daewoo Nexia, державний реєстраційний номер BV7588BK, ідентифікаційний номер (VIN) XWB3D32UD8A000814 в наслідок знищення (пошкодження) майна у зв'язку із збройною агресією Російської Федерації станом на 19.10.2022 р.?

Для проведення дослідження Замовником надані наступні документи:

- 1) Копію свідоцтва про реєстрацію транспортного засобу ВВС № 135716;
- 2) Копія посвідчення власника сервісний номер 409;

3) Копія довідки про взяття на облік внутрішньо переміщеної особи.

Дослідження проведено станом на 19.10.2022 року відповідно до пункту 3.1 договору № 14/22 від 19 жовтня 2022 р.

Дослідження провів Барановський Сергій Іванович, який має освітній ступень "магістр" за спеціальністю "Автомобільний транспорт", кваліфікацію судового експерта за спеціальністю 12.2 "Визначення вартості колісних транспортних засобів та розміру збитку, завданого власнику транспортного засобу", свідоцтво № 78 від 11.05.2021 р, видане Міністерством юстиції України, дійсний до 11.05.2024 р, стаж роботи з 1996 р.

Про кримінальну відповідальність по ст. 384, 385 КК України експерт попереджений:

Нормативні та довідникові джерела інформації, використані під час дослідження:

1. Методика товарознавчої експертизи та оцінки колісних транспортних засобів, затверджена наказом Міністерства юстиції України та Фонду державного майна України від 24.11.2003 № 142/5/2092, зареєстрована в Міністерстві юстиції України 24.11.2003 за №1074/8395 (у редакції наказу Міністерства юстиції України та Фонду державного майна України від 21.10.2019 N 3207/5/1033).

2. «Бюлетень автотоварознавця». Періодичний довідник. Випуск № 125. ІОЦ СЕУ, Київ, 2022 р.

3. Комп'ютерна програма для складання кошторису відновлювального ремонту КТЗ іноземного виробництва "Audatex", "AudaShare" - Німеччина.

4. Закон України "Про судову експертизу".

5. Порядок визначення шкоди та збитків, завданих Україні внаслідок збройної агресії Російської Федерації. Затверджений Постановою КМУ № 326 від 20.03.2022 р. в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 8 листопада 2022 р. № 1257.

6. Методика визначення шкоди та обсягу збитків, завданих підприємствам, установам та організаціям усіх форм власності внаслідок знищення та пошкодження їх майна у зв'язку із збройною агресією Російської Федерації, а також упущеної вигоди від неможливості чи перешкод упровадженні господарської діяльності. Наказ Міністерства економіки України та Фонду державного майна України від 18 жовтня 2022 року № 3904/1223

7. Методика визначення обсягу ремонтних дій при встановленні розміру матеріального збитку, заподіяного власнику колісного транспортного засобу. Реєстраційний код у Реєстрі методик проведення судових експертиз 12.2.03.

8. Працемісткості робіт (послуг) з технічного обслуговування та ремонту автомобілів ВАЗ-2110, 2111, 2112. Тольятті. 2001.

ДОСЛІДЖЕННЯ

Ціллю даного дослідження є визначення вартості матеріального збитку, завданого власнику колісного транспортного засобу (КТЗ) Daewoo Nexia, ідентифікаційний номер (VIN) XWB3D32UD8A000814 внаслідок знищення та пошкодження майна у зв'язку із збройною агресією Російської Федерації.

Терміни, що застосовуються в цьому дослідженні, мають таке значення:

ринкова вартість КТЗ (його складників) – вартість, за яку можливе відчуження КТЗ (його складників) на ринку подібного КТЗ (його складників) на дату оцінки за договором, укладеним між покупцем та продавцем, після проведення відповідного маркетингу за умови, що кожна із сторін діяла із знанням справи, розсудливо і без примусу [1, п.1.6];

колісний транспортний засіб – транспортний засіб, призначений для руху безрейковими дорогами, який використовується для перевезення людей і (або) вантажів, а також перевезення і приводу під час руху чи на місці встановленого на ньому обладнання

чи механізмів для виконання спеціальних робочих функцій, допущений до участі в дорожньому русі. Термін "колісний транспортний засіб" поширюється також на машини, двигуни яких живляться постійним електричним струмом через контактну мережу (тролейбуси) [1, п.1.6];

колісний транспортний засіб новий – КТЗ, який жодного разу не був зареєстрований з метою одержання дозволу на його експлуатацію в уповноважених державних органах (у тому числі у країні - експортері транспортного засобу) [1, п.1.6];

колісний транспортний засіб, що був у користуванні – КТЗ, на який уповноваженими державними органами (у тому числі у країні - експортері КТЗ) були видані або є реєстраційні документи, які дають право на його експлуатацію [1, п.1.6];

колісний транспортний засіб ідентичний – КТЗ, основні ознаки і параметри якого (виробник, країна походження, тип, модель, конструкція привода тягових коліс, тип та робочий об'єм двигуна, тип коробки передач та інших складників силової передачі, габаритні розміри, рік виготовлення, технічні характеристики) відповідають ознакам конкретного КТЗ. Розбіжності можуть стосуватися комплектності та укомплектованості КТЗ, пробігу та технічного стану [1, п.1.6];

колісний транспортний засіб аналогічний – КТЗ, істотні ознаки якого (тип, конструкція привода тягових коліс, тип та робочий об'єм двигуна, тип коробки передач та інших складників силової передачі, габаритні розміри, період випуску, комплектність тощо) схожі до відповідних ознак оцінюваного КТЗ [1, п.1.6];

ідентифікаційний номер VIN (Vehicle Identification Number) – структуроване поєднання літерно-цифрових позначень, що надаються виробником КТЗ з метою його ідентифікації;

строк експлуатації – період часу від дати випуску транспортного засобу до дати проведення оцінки;

базова комплектність КТЗ – комплектність КТЗ серійного виготовлення без додаткового обладнання і конструкційних складових частин спеціального (додаткового) призначення;

укомплектованість – наявність усіх складників КТЗ, які передбачені виробником [1, п.1.6];

аварійні пошкодження – всі інші, відмінні від експлуатаційних пошкодження. Особливістю аварійних пошкоджень є механізм їх утворення внаслідок контактування з сторонніми об'єктами, що призвело до деформації або руйнування і відповідно, до необхідності ремонту або заміни складової частини, або контактування з агресивним середовищем, яка привела до необхідності ремонту (заміни) складової частини. Події, які привели до аварійних пошкоджень, як правило, потребують інформування про них відповідних державних органів відповідно до законодавства;

вартість відновлювального ремонту КТЗ – грошові витрати, необхідні для проведення відновного ремонту пошкодженого, розукомплектованого КТЗ;

вартість матеріального збитку (реальні збитки) – вартісне значення витрат, які несе власник у разі пошкодження або розукомплектування КТЗ, з урахуванням фізичного зносу та витрат, які понесе або може понести власник для відновлення свого порушеного права користування КТЗ (втрату товарної вартості);

висновок експерта – складений відповідно до вимог законодавства документ, що містить докладний опис проведених судовим експертом досліджень та зроблені за їх результатами висновки, обґрунтовані відповіді на питання, поставлені перед судовим експертом, який провадить свою діяльність відповідно до Закону України "Про судову експертизу";

збитки – вартість втраченого, пошкодженого та (або) знищеного майна, що зазнало руйнівного впливу внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, ракетно-бомбових

ударів в ході збройної агресії Російської Федерації, а також розмір витрат, необхідний для відновлення порушеного права (реальні збитки); та/або розмір доходу, який постраждалий міг би одержати за умови відсутності збройної агресії Російської Федерації (упущена вигода);

оцінка реальних збитків – визначення вартості пошкодженого або знищеного індивідуально визначеного майна (майна, визначеного родовими ознаками), а також вимушені витрати сторони, яка зазнала збитків внаслідок пошкодження або знищення зазначеного майна;

постраждалі – громадяни України, іноземці або особи без громадянства, суб'єкти господарювання незалежно від організаційно-правової форми та форми власності, державні або комунальні установи, організації, органи державної влади та органи місцевого самоврядування, держава Україна, яким завдано збитків внаслідок збройної агресії Російської Федерації;

відновлювальний ремонт – один із способів відшкодування збитків, завданих власнику пошкодженого КТЗ, що складається у виконанні технологічних операцій ремонту для відновлення його справності або працездатності з одночасним забезпеченням максимальної відповідності технічного стану, технічних характеристик КТЗ (складових частин) станом, яке мало місце до пошкодження;

деформація (від лат. «перекручування») – зміна форми і розмірів складовою (деталі, конструкції) в результаті зовнішніх впливів у вигляді розтягування, стиснення, вигинання, крутіння, термічного впливу, без зміни її маси. Деформація являє собою результат зміни міжатомних відстаней і перегрупування блоків атомів, супроводжувані зміною величини міжатомних сил, мірою яких є пружне механічне напруження;

експлуатаційні ушкодження – ушкодження, що утворилися внаслідок експлуатації КТЗ і обумовлені його експлуатаційним зносом (зміною початкових властивостей) і умовами експлуатації. Обставини, що призвели до експлуатаційного зношування, не обумовлюють необхідність інформування державних органів.

В дослідженні використовується значення інших понять Методики товарознавчої експертизи та оцінки колісних транспортних засобів (далі – Методика).

Бази оцінки, що використовуються для визначення вартості КТЗ

Базою для оцінки в даному дослідженні є ринкова вартість колісного транспортного засобу.

Оцінка колісних транспортних засобів згідно з Методикою виконується з використанням порівняльного або комбінованого (порівняльного та витратного) методичних підходів.

У цьому разі витратний підхід, як відокремлений спосіб визначення вартості колісного транспортного засобу, не використовується [1, п.3.8].

Витратний підхід використовується в комбінації з порівняльним підходом у разі оцінки пошкоджених, розукомплектованих КТЗ.

Дохідний підхід, у разі розрахунку ринкової вартості КТЗ за зазначеною методикою, не використовується [1, п.3.13].

Застосований для визначення ринкової вартості КТЗ порівняльний підхід ґрунтується на аналізі цін купівлі-продажу КТЗ. Кількість угод з продажу КТЗ досить велика, інформація за пропозиціями продажу та купівлі колісних транспортних засобів є відкритою та доступною. У сукупності зазначені обставини дозволяють отримати достовірні значення вартості КТЗ методами математичної статистики, які наведені в Методиці [1] і в періодичному довіднику [2]. Подальше коригування вартості транспортного засобу, що досліджується, враховує можливі відмінності конструкції оцінюваного КТЗ порівняно з довідниковими даними.

Принципи оцінки, що використовуються для визначення вартості КТЗ

Принцип корисності (у використанні стосовно об'єкта оцінки – транспортного засобу) передбачає, що КТЗ має вартість тільки у випадку, якщо він корисний потенційному покупцю або споживачу. Під корисністю КТЗ слід розуміти його здатність відповідати потребам покупця або користувача деякий час.

Принцип заміщення стосовно КТЗ передбачає врахування поведінки покупців на ринку, яка полягає в тому, що для придбання транспортного засобу не сплачується сума більша, ніж мінімальна ціна такого ж транспортного засобу, що продається на ринку.

Принцип попиту та пропозиції стосовно КТЗ відображає співвідношення між пропозицією та попитом на подібний транспортний засіб. Згідно з цим принципом під час оцінювання враховуються ринкові коливання цін на подібні КТЗ та інші фактори, що можуть призвести до зміни співвідношення попиту та пропозиції на подібний КТЗ.

Основні методичні настанови щодо визначення розміру реальних збитків КТЗ [5]

Визначення розміру реальних збитків внаслідок пошкодження та (або) знищення майна полягає у визначенні актуальних на дату оцінки витрат, необхідних для ремонту та (або) заміни непридатних для подальшого використання елементів такого майна, до стану, який цей об'єкт мав на момент заподіяння руйнування, з урахуванням його дійсного віку, технічного стану та строку фізичного життя, що залишився;

Розмір реальних збитків внаслідок пошкодження або знищення майна визначається як різниця між значеннями ринкової вартості ... такого об'єкта до та після заподіяння йому шкоди;

У всіх випадках під час визначення розміру реальних збитків не враховується економічна (зовнішня) застарілість майна;

Вартість пошкодженого або знищеного майна після завдання збитків обчислюють з урахуванням ступеня придатності елементів такого майна для подальшого використання;

Визначення розміру реальних збитків, завданих колісним транспортним засобом, що належать постраждалим особам, здійснюється шляхом проведення стандартизованої, незалежної оцінки, судової експертизи з урахуванням вимог законодавства та наявності вихідних даних, необхідних для проведення оцінки;

Під час проведення незалежної оцінки та експертизи рухомого майна і колісних транспортних засобів потреби у відновленні включають витрати на створення (придбання) сучасного еквівалентного майна, а також (у разі потреби) витрати на транспортування, монтаж, пусконаладжувальні роботи, оплату послуг консультантів, проектування, закупівлі та витрати на управління проектом, а також некомпенсовані податки та збори;

Процедури оцінки реальних збитків, упущеної вигоди і потреб у відновленні пошкодженого та (або) знищеного майна здійснюється в умовних одиницях (функціональна валюта) – доларах США. Отриманий результат оцінки підлягає конвертації в національну валюту за поточним курсом Національного банку на дату оцінки;

Необхідно враховувати зміну вартості грошей в часі та застосовувати процедури приведення такої вартості до дати оцінки.

Технічний огляд та ідентифікація колісного транспортного засобу

Технічний огляд транспортного засобу є початковим етапом дослідження, що дозволяє за допомогою органолептичних методів визначити ідентифікаційні дані КТЗ, його комплектність, укомплектованість, технічний стан і інші показники, необхідні для розрахунку.

Огляд проводився 19 жовтня 2022 року у світлий час доби при природному освітленні на території за адресом: м. Буча, вул. Садова, буд. 7Б у присутності гр. С.

Ідентифікація КТЗ - це визначення відповідності характеристик, ознак оцінюваного КТЗ (тип, модель, версія, рік виготовлення, робочий об'єм двигуна, комплектність, повна маса, і т. ін.) даним виробника. При огляді установлена візуальна відповідність ідентифікаційного номера (VIN) і номера двигуна даним, зазначеним у реєстраційних документах. При ідентифікації КТЗ установлювалися його марка, модель, модифікація, об'єм двигуна, дата виготовлення КТЗ, його комплектність.

Ідентифікаційному номеру XWB3D32UD8A000814, з урахуванням моделі двигуна, а також даних, що зазначені в реєстраційному документі (Додаток № 4) та посвідчення власника сервісний номер 409 (Додаток № 5), відповідає КТЗ – Daewoo Nexia 1.5i 16V Nexia GL ND 28 5MT.

Робочий об'єм двигуна - сума робочих об'ємів циліндрів двигуна з кривошипно-шатунним механізмом, що витискуються поршнями під час їх переміщення від крайнього нижнього до крайнього верхнього положення.

Робочий об'єм двигуна може бути встановлений одним з наступних способів:

- за відомими даними моделі двигуна, визначеними довідниками або за даними виробника двигуна;
- за умовним позначенням в ідентифікаційному номері автомобіля;
- розрахунковим методом, за вимірними величинами діаметра циліндра, робочого ходу поршня (подвійної величини кривошипа колінчастого вала), та кількості циліндрів;
- безпосереднім вимірюванням об'єму робочої рідини або газу(повітря), що витискається поршнем;

Об'єм двигуна визначався за результатами проведеного аналізу даних про моделі двигуна, даних, що утримуються в ідентифікаційному номері КТЗ і дані свідоцтва про реєстрацію.

За рік виготовлення КТЗ приймається календарна дата його виготовлення (день, місяць, рік). Календарна дата виготовлення в загальному випадку може бути визначена на підставі даних виробника за розпізнавальною частиною VIN (останні вісім символів).

Якщо календарну дату виготовлення визначити неможливо, за основу приймається модельний рік виготовлення, який визначається за його ідентифікаційним номером з урахуванням календарної дати першої реєстрації КТЗ (день, місяць, рік).

Дата першої реєстрації КТЗ, що експлуатується, визначається за датою видачі свідоцтва про реєстрацію (технічного паспорту).

У випадку відсутності даних про календарну дату першої реєстрації, або виникнення сумнівів щодо її достовірності, якщо встановлений модельний рік виготовлення КТЗ співпадає з роком початку його експлуатації, для цілей оцінки КТЗ за дату виготовлення приймається 1 січня визначеного модельного року.

Якщо визначений модельний рік виготовлення не співпадає з роком початку експлуатації КТЗ, а перевищує його, що очевидно з реєстраційних документів, для цілей оцінки КТЗ за дату виготовлення приймається 1 липня року, наведеного в реєстраційних документах. Якщо зазначене перевищення становитиме понад 1 рік, то за дату виготовлення беруть 1 січня модельного року.

Дата виготовлення КТЗ прийнята з урахуванням аналізу його ідентифікаційного номера і реєстраційних документів.

У результаті огляду КТЗ, аналізу даних, що утримуються в його ідентифікаційному номері і реєстраційних документах, встановлено наступне:

| | |
|---|------------------------------------|
| Тип КТС | Легковий, седан |
| Марка, модель, модифікація КТЗ | Daewoo Nexia 1.5i 16V GL ND 28 5MT |
| Ідентифікаційний номер (VIN) | XWB3D32UD8A000814 |
| Номер двигуна | A15MF096965R |
| Номер шасі | XWB3D32UD8A000814 |
| Реєстраційний номер | BB7588BK |
| Робочий об'єм двигуна, см ³ | 1498 |
| Рік випуску (відповідно свідоцтва про реєстрацію) | 2008 |
| Свідоцтво про реєстрацію | BBC 135716 |
| Дата видачі свідоцтва про реєстрацію | 26.03.2008 |
| Прийнята дата виготовлення КТЗ | 26.03.2008 |
| Строк експлуатації (Т), років | 14.566 |
| Дата оцінки | 19.10.2022 |
| Колір КТЗ | червоний |
| Власник | С |
| Адреса власника | м. Київ, вул. ... |
| Дата огляду | 19 жовтня 2022 року |

Показання одометра підлягають коректуванню, у випадку якщо його лічильник має п'ятизначне значення, і при цьому розрахунковий пробіг, обумовлений шестизначним значенням, відрізняється від прийнятого більш ніж на 50 тис. км. У випадку, якщо одометр технічно не справний, або установленний факт його заміни або втручання в його показання, то для розрахунків приймається нормативний пробіг.

При огляді КТЗ встановлено, що одометр має шестизначний лічильник. Його показання не викликають сумніву з погляду їхньої вірогідності і визначають величину фактичного пробігу - Пф.

На підставі зовнішнього візуального огляду транспортного засобу також встановлені наступні фактори, використовувані в розрахунку вартості і зведені в нижчеподану таблицю:

| <i>Параметр</i> | <i>Показник</i> | <i>Підтверджуючий документ</i> |
|----------------------------------|---|--|
| Технічний стан | КТЗ має аварійні пошкодження: (протокол огляду КТЗ) КТЗ має експлуатаційні пошкодження кузова: оббивка сидінь, пофарбування кузова; КТЗ на ходу і його технічний стан відповідає строку експлуатації та пробігу. | Додаток № 4 Фото №1-38. Загальний вигляд КТЗ Фото №39 |
| Комплектність | базова | |
| Додатково встановлене обладнання | Відсутнє | |
| Відсутні складові | Відсутні | |
| Показання одометра, км | 11221 | Фото №40 |

Обмеження щодо достовірності дослідження.

Висновки цього дослідження є достовірними за таких умов:

- ідентифікаційний номер КТЗ та номер двигуна, що містить інформацію, яка необхідна для ідентифікації КТЗ, а також дані, що зазначені у свідоцтві про реєстрацію КТЗ, є достовірними. Зауважимо, що підтвердження автентичності номерів та технічних документів - це виняткове право криміналістичної експертизи, що не поширюється на компетенцію спеціаліста з оцінки КТЗ;

- показання одометра (лічильника пробігу) КТЗ відповідні дійсному його пробігу, власне одометр, не піддавався впливу з метою фальсифікації його показників.

- дані про умови експлуатації КТЗ, що представлені для дослідження, наявність або відсутність аварійних чи інших ушкоджень КТЗ до дати його оцінки, та інші дані, що використовуються в розрахунках дослідження, достовірні.

Перевірка відповідності зазначених умов виходить за межі компетенції спеціаліста з оцінки КТЗ. Оцінка дій осіб, що представляють недостовірні вихідні дані, використання яких призводить до необ'єктивних висновків про вартість КТЗ - це виняткове право суду чи слідчих органів.

Питання № 1

Визначення ринкової вартості колісного транспортного засобу до заподіяння шкоди на дату дослідження.

Ринкова вартість КТЗ визначена з урахуванням встановлених цим дослідженням ідентифікаційних даних та його технічного стану.

Відповідно до мети дослідження, вартість реальних збитків заподіяних власнику автомобіля в наслідок знищення (пошкодження) майна у зв'язку із збройною агресією Російської Федерації, та відповідно до вимог [5 п.29] процедури оцінки реальних збитків здійснюється в умовних одиницях (функціональна валюта) - доларах США. Отриманий результат оцінки підлягає конвертації в національну валюту за поточним курсом Національного банку на дату оцінки.

Ринкова вартість КТЗ враховує його комплектність, укомплектованість і фактичний технічний стан, термін експлуатації, величину пробігу, умови в яких він експлуатувався (зберігався), особливості кон'юнктури ринку регіону.

Згідно з принципами зміни вартості залежно від попиту та пропозиції, ринкова вартість КТЗ є змінюваною за фактором часу величиною, яка залежить від коливань ринкових цін на КТЗ та його складові.

При визначенні ринкової вартості КТЗ враховуються вимоги п.7.2 Методики в частині необхідності використання цінових даних, викладених у вітчизняній довідниковій літературі ("Бюлетень автотоварознавця") та проведення розрахунків на основі цін на ідентичні транспортні засоби.

Вартість КТЗ, яка наведена в іноземній валюті, визначається в гривнях за офіційним курсом НБУ на дату оцінки.

Загальна формула для коригування ринкової вартості C колісного транспортного засобу:

$$C = C_{cr}(1 \pm (\Gamma_k/100) \pm (D_p/100)) \pm C_{доп}$$

де:

Γ_k – коефіцієнт коригування середньоринкової вартості за величиною пробігу (отримано з табличних значень), становить 9.00%; [2, таб.5]. Значення Γ_k приймається за різницею між фактичним середньорічним та нормативним пробігами згідно з рекомендаціями, що наведені в довіднику, є джерелом цінової інформації про автомобілі [1, п.7.9];

D_z - процент додаткового збільшення (зменшення) ринкової вартості КТЗ, що залежить від умов його догляду, зберігання, використання тощо. [1, додаток 4, таблиці 4.1, 4.2]

$C_{\text{дод}}$ - додаткове збільшення (зменшення) ринкової вартості КТЗ, виходячи з його комплектності, укомплектованості, пошкоджень, відновлення і оновлення складових, \$; [1, п.7.25];

$C_{\text{ср}}$ - середня ринкова ціна КТЗ, \$ [1, п. 7.4]. Ця величина розраховується за такою формулою:

$$C_{\text{ср}} = C_a \cdot K + M = 2430 \times 1 + 0 = 2430 \text{ дол. США}$$

де:

C_a – середня по Україні ціна КТЗ, який був у використанні, з урахуванням строку його експлуатації за інформацією з довідникової літератури [2], становить 2430 дол. США (Додаток №).

При розрахунку середньої ринкової ціни КТЗ ($C_{\text{ср}}$) прийнято до уваги рекомендації [2] відносно Обмежень при використанні даних довідника: *Наведені в довіднику цінові значення, як для нових, так і вживаних транспортних засобів не звільняють експерта (оцінювача) від аналізу інших відомостей про об'єкт оцінки. Всю відповідальність за правильність і достовірність проведених розрахунків несе особа, яка виконує оцінку.*

Серед інших відомостей про об'єкт оцінки (Додаток № 8), оцінювачем обрана інформація що містяться в Інтернет, а саме сайту <https://auto.ria.com/uk/notepad.html>.

За результатами аналізу даних відкритого ринку на дату складання звіту по вживаним ідентичним та аналогічним КТЗ оцінювач визначає про наступне:

1. Ідентичних КТЗ моделі Daewoo Nexia 1.5i 5MT відповідного терміну експлуатації категорії легковий, ринок містить чисельні пропозиції.
2. Діапазон цінових пропозицій без урахування коригування на торг складає 2000 – 3500 \$.
3. Середня ціна з продажу КТЗ що були у використанні з урахуванням коригування на торг 4% складає 2356 доларів США (Додаток № 8).
4. Наведена інформація з довідкової літератури [2] відносно пропозиції до продажу складає 2430 долар США, що цілком відповідає наявним на сайтах Інтернет пропозиціям (Додаток № 6).
5. Різниця між даними довідкової літератури (Бюлетень автотоварознавця) та даними ринку відрізняється на 3%, що є в межах допустимого.

З урахуванням проведеного додаткового дослідження ринку по ідентичним КТЗ, керуючись застереженнями від редколегії видавництва Бюлетеня автотоварознавця у розділі «Як користуватися Бюлетенем», для подальшого проведення оціночних процедур, Оцінювачем приймаються значення даних довідкової літератури, а саме Бюлетеня автотоварознавця № 125.

K - коефіцієнт ринку регіону для даної моделі, становить 1; [1, п.7.4].

M – вартісний еквівалент суми податків під час митного оформлення, згідно з чинним законодавством.

Оскільки значення S_d , що використовується в розрахунках, відображає середню ринкову ціну КТЗ в Україні з урахуванням податків і зборів, то величина M в даному випадку не розраховується [1, п.7.5].

Значення показника D_z приймаються співставленням фактичних даних про умови догляду, зберігання, використовування тощо за КТЗ з даними відповідних таблиць [1, додаток 4, таблиці 4.1, 4.2]. Зазначений порівняльний аналіз наведено в таких таблицях:

| Фактори, що впливають на процент зміни вартості КТЗ | | | |
|--|--|--|-------------------------|
| Назва | Нормативний процент коректування вартості, % | Прийнятий процент коректування вартості, % | Підтверджуючий документ |
| Фактори підвищення вартості: | | | |
| Фактори зниження вартості: | | | |
| Всього: | | 0 | |

| Проценти додаткового зменшення вартості транспортних засобів, як наслідок наявних корозійних пошкоджень, пошкоджень обшивки та порушення лакофарбового покриття | | | |
|--|--|--|-------------------------|
| Назва елементів, складових частин кузову КТЗ | Нормативний процент коректування вартості, % | Прийнятий процент коректування вартості, % | Підтверджуючий документ |
| ОПЕРЕННЯ | | | |
| оббивка сидінь | 2.0 | 1 | Фото № 39 |
| ПОФАРБУВАННЯ КУЗОВА, КАБІНИ (дефекти лакофарбового покриття) | | | |
| пофарбування кузова | 3.0 | 1.5 | Фото № 1-4 |
| Всього: | | -2.5 | |
| Разом, відсоток додаткового збільшення (зменшення) ринкової вартості КТЗ залежно від умов його обслуговування, зберігання та експлуатації Дз, % : | 0+(-2.5)=-2.5 | | |

Примітки

1. У випадку капітального ремонту кузова або його заміни, зменшення вартості за наявності слідів відновлювального ремонту, згідно з вимогами пункту 6 таблиці 5.1 Методики, не проводиться.

2. За наявності декількох факторів експлуатації КТЗ, що впливають на зменшення його вартості, які подані в пункті 4 таблиці, в розрахунку вартості КТЗ використовується найбільше з цих значень

3. Ринкова вартість сільськогосподарської, лісгосподарської, будівельної, спеціальної та спеціалізованої техніки, тракторів та комбайнів, у разі застосування їх по дорогах загального використання, а також у разі пофарбування КТЗ в кольори, що не користуються попитом, наявності слідів відновлювального ремонту кузова - не знижується.

Додаткове підвищення (зниження) вартості КТЗ, виходячи з його комплектності, укомплектованості, пошкоджень, відновлення та оновлення складових - $C_{\text{дод}}$, розраховується в грошовому еквіваленті за формулою:

$$C_{\text{дод}} = C_{\text{в1}} + C_{\text{в2}} - C_{\text{вр3}} - \text{ВТВ} = 0 \$,$$

де:

$C_{\text{в1}}$ – величина збільшення вартості КТЗ у випадку оновлення його складових, \$ [1, пункт 7.26]. В результаті огляду КТЗ не встановлено, а експерту в якості вихідних даних не задано, що на транспортному засобі, який досліджується, проводилась заміна складових частин, що могла б вчинити вплив на коригування його вартості. Враховуючи викладене, значення $C_{\text{в1}}$ приймається рівним нулю.

$C_{\text{в2}}$ – величина коригування вартості КТЗ залежно від його комплектності. Коригування залежно від комплектності враховується в значенні $C_{\text{д}}$ [1, п 7.29]

$C_{\text{вр3}}$ – вартість відновлювального ремонту з урахуванням коефіцієнту фізичного зносу КТЗ, \$, [1, п.8.2] - складає 0 \$.

Вартість відновлювального ремонту $C_{врз}$ - грошові витрати, які необхідно здійснити для відновлення пошкодженого, розукомплектованого КТЗ з урахуванням зносу його складових, до технічного стану на момент пошкодження.

ВТВ - втрата товарної вартості КТЗ, становить 0 \$.

Величина втрати товарної вартості характеризує фізичний знос, який виникає у разі пошкодження КТЗ і відповідного ремонту, внаслідок передчасного погіршення товарного (зовнішнього) вигляду, а також внаслідок зниження міцності чи довговічності окремих елементів складових частин, захисних властивостей покриттів або через застосування для ремонту запасних частин, які перебували у експлуатації чи в ремонті.

Таким чином, виходячи з вищенаведеного, ринкова вартість досліджуваного КТЗ становить:

$$C = C_{cr}(1 \pm (\Gamma_r/100) \pm (D/100)) \pm C_{зл} = 2430.00 \times (1 + (9.00/100) - (2.50/100)) + 0.00 = 2587.95 \text{ дол. США}$$

Ринкова вартість до заподіяння шкоди V_O^m з урахуванням округлення складає – **2588,00 дол. США**

Питання № 2

Визначення вартості реальних збитків заподіяних власнику внаслідок пошкодження (знищення) КТЗ у зв'язку із збройною агресією Російської Федерації на дату дослідження

Відповідно до п. 5.2-5.5 «Методики визначення шкоди та обсягу збитків...» [6], оцінку реальних збитків внаслідок пошкодження та (або) знищення ТЗ виконують за таким алгоритмом:

а) якщо ТЗ потенційно можливо відновити до рівня технічних вимог виробника, і сума такого відновлювального ремонту із заміною та(або) ремонтом декількох складових, не перевищує вартості ТЗ до пошкодження (тобто, відновлювальний ремонт економічно доцільний), реальні збитки дорівнюють сумі відновлювального ремонту:

$$V_{DAM} = V_C,$$

де V_{DAM} – обсяг реальних збитків внаслідок пошкодження ТЗ;

V_C – витрати на відновлювальний ремонт пошкодженого ТЗ.

б) якщо ТЗ взагалі неможливо відновити до технічних вимог виробника (внаслідок порушення геометричних розмірів каркасу салону, впливу високих температур, тощо), та(або) сума відновлювального ремонту перевищує вартість ТЗ до пошкодження (тобто, відновлювальний ремонт економічно не доцільний), реальні збитки дорівнюють ринковій вартості такого рухомого майна:

$$V_{DAM} = V_O^m,$$

де V_{DAM} – обсяг реальних збитків внаслідок пошкодження (знищення) ТЗ;

V_O^m – ринкова вартість ТЗ до заподіяння шкоди.

У разі, коли відновлювальний ремонт є економічно доцільним, для визначення суми реальних збитків застосовують витратний підхід і метод калькуляції вартості відновлювального ремонту. Вартість відновлювального ремонту складається із вартості ремонтно-відновлювальних робіт, вартості необхідних для ремонту матеріалів та вартості нових складників, що підлягають заміні під час ремонту. При цьому вартість нових складників, що підлягають заміні під час ремонту, не коригується на величину фізичного зносу.

У разі, коли відновлювальний ремонт є економічно недоцільним або ТЗ неможливо відновити до технічних вимог виробника, розмір реальних збитків дорівнює ринковій вартості таких об'єктів з урахуванням стану, який цей об'єкт мав на момент заподіяння шкоди. Основним підходом, який використовується для оцінки ТЗ, є порівняльний підхід.

Ринкова вартість ТЗ враховує його комплектність, укомплектованість і фактичний технічний стан, строк експлуатації, особливості кон'юнктури ринку регіону.

Для цілей цієї Методики визначення ринкової вартості ТЗ проводять на підставі їх цін продажу та поточних цін пропозиції до продажу, які зазначені у вітчизняних довідниках станом на дату оцінки. Зазначені ціни є статистично усередненими ціновими даними ТЗ, які були відчужені в Україні згідно з умовами, що відповідають змісту і поняттю «ринкова вартість». Джерелами інформації для визначення вартості ТЗ до пошкодження є фахові довідкові видання, зокрема, «Бюлетень автотоварознавця» та інші джерела, які є актуальними на дату оцінки.

Використання зарубіжної довідкової літератури допускається у разі відсутності потрібної інформації у вітчизняних довідниках.

Визначення вартості відновлювального ремонту КТЗ

Вартість відновлювального ремонту визначається за формулою:

$$C_{\text{вр}} = C_{\text{р}} + C_{\text{м}} + C_{\text{с}}$$

де: $C_{\text{р}}$ - вартість ремонтно-відновлювальних робіт, грн. Вартість ремонтно-відновлювальних робіт $C_{\text{р}}$ може визначатися як добуток від трудомісткості ремонту в нормо-годинах і вартості нормо-години ремонтно-відновлювальних робіт регіональної.

$C_{\text{м}}$ - вартість необхідних для ремонту матеріалів, грн.

$C_{\text{с}}$ - вартість нових складників, що підлягають заміні під час ремонту, грн.

Дані про характер пошкоджень Daewoo Nexia, державний реєстраційний номер BB7588BK, а також про можливості їх усунення зведені до протоколу огляду (додаток № 2).

Примітка: 1. Застосування того чи іншого ремонтного впливу обумовлено технологічною можливістю і економічною доцільністю ремонту (див. Роз'яснення понять на початку дослідження). Технологічна можливість відновлення ґрунтується на даних виробника транспортного засобу.

2. Значення трудомісткості робіт по ремонту кузовних деталей автомобіля прийняті за нормами заводу - виробника.

Технологічною обґрунтованістю прийнятих операцій заміни пошкоджених деталей є з одного боку характер наявних ушкоджень, з іншого боку технологічні критерії можливості ремонту або заміни цих деталей, викладені в програмному продукті "AUDATEX", 2022р. [3].

Розрахунок вартості відновлювального ремонту ($C_{\text{вр}}$) щодо усунення пошкоджень автомобіля Daewoo Nexia, державний реєстраційний номер BB7588BK, наведено в додатку № 1.

Трудомісткість по ремонту та заміні складових КТЗ прийнято відповідно до норм заводу виробника, що міститься у в програмному продукті "AUDATEX", 2022р. [3].

| №№ поз. | Код детали, код работы | Наименование детали и характеристика работы | Трудоемкость * max количество | | | |
|------------|---------------------------|---|-------------------------------|-------|-------|-------|
| | | | 21100 | 21102 | 21103 | 21110 |
| | | | 21111 | 21113 | 21120 | 21122 |
| 50005 . | 50 00 014.30 | Кузов окрашенный - устранение несложного перекоса проёма капота | 6,80 | 6,80 | 6,80 | 6,80 |
| | | | 6,80 | 6,80 | 6,80 | 6,80 |
| 50009 . | 50 00 014.32 | Кузов окрашенный - устранение сложного перекоса задних лонжеронов, каркаса кузова и проема крышки багажника (двери задка) Устранить перекос задних лонжеронов, каркаса кузова и проема крышки багажника (двери задка) с проверкой геометрии основания кузова | 14,80 | 14,80 | 14,80 | 14,80 |
| | | | 14,80 | 14,80 | 14,80 | 14,80 |
| 50012 . | 50 00 014.35 | Кузов окрашенный - устранение перекоса проема боковой двери или ветр.окна, или заднего окна с проверкой геометрии проёма | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 |
| | | | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 |

Трудомісткість по усуненню наявних перекосів кузову прийнято по нормам на аналогічний автомобіль виробництва країн СНД ВАЗ-2110 [1. п.8.5.3] [8].

Рекомендована вартість нормо-години для КТЗ іноземного виробництва згідно Української класифікації КТЗ відповідно ДСТУ 3649:2010 - М1, Європейської класифікації КТЗ - сегмент "А", "В", "О1", "О2" (за даними Київського регіонального відділення Союзу експертів України) і становить: 550 грн. - ремонтно-відновлювальні роботи і 550 грн. малярні роботи (двошарове покриття) [2] (Додаток № 7).

Середні значення вартості нормо-години ремонтно-відновлювальних робіт, отримані по станціях з різною формою оподаткування і рекомендовані регіональними відділеннями СЕУ - не підлягають ні відніманню, ні додаванню ПДВ, а приймаються як середні ринкові і остаточні [2].

Значення C_p при цьому становить **59730.00 грн.** Наведена сума включає вартість механічних робіт 50655.00 грн, додаткові витрати 1650.00 грн, вартість робіт по фарбуванню 7425.00 грн (Додаток № 1).

Вартість необхідних для ремонту матеріалів (C_m) прийнята на підставі програмного продукту "AUDATEX" [3] і становить **22498.66 грн** (Додаток 1).

Вартість складових КТЗ, що підлягають заміні під час ремонту (C_c) прийнята на підставі даних програмного продукту "AUDATEX" [3]. Вартість окремих складових зазначених у відповідному розділі Ремонтної калькуляції (Додаток № 1) позначкою *, інформація про які відсутня в базі даних програмного продукту "AUDATEX" [3], прийнята за даними Інтернет (Додаток 6).

Загальна вартість складових становить **82014.90 грн** [1 п.8.4.11].

З урахуванням отриманих значень C_p (**59730.00**); C_m (**22498.66**); C_c (**82014.90**), вартість відновлювального ремонту ($C_{вр}$), автомобіля Daewoo Nexia, державний реєстраційний номер BV7588BK становить **164 243.56 грн.**

$$C_{вр} = C_p + C_m + C_c = 59730.00 + 22498.66 + 82014.90 = 164\,243.56 \text{ грн.}$$

Автомобіль Daewoo Nexia, державний реєстраційний номер BV7588BK має аварійні пошкодження, що передбачають в загальному випадку втрату його товарної вартості (ВТВ). [1, п.5.5.2.];

Величина втрати товарної вартості характеризує фізичний знос, який виникає в разі пошкодження КТЗ і відповідного ремонту, внаслідок передчасного погіршення товарного (зовнішнього) вигляду, а також внаслідок зниження міцності або довговічності окремих

елементів, складових частин, захисних властивостей покриттів або за допомогою використання для ремонту запасних частин, які побували в експлуатації або в ремонті.

| <i>Умови, при яких ВТВ не розраховується</i> | <i>Дані про КТЗ, що оцінюється</i> |
|--|---|
| а) якщо строк експлуатації легкових автомобілів перевищує 5 років для КТЗ виробництва країн СНД, 7 років - для інших КТЗ; | Термін експлуатації Daewoo Nexia, державний реєстраційний номер BB7588BK - 14.566 років |
| б) якщо легкові автомобілі експлуатуються в інтенсивному режимі (фактичний середньорічний пробіг щонайменше вдвічі більший за середньорічний (середньостатистичний) нормативний), а строк експлуатації перевищує: 3,5 роки - для КТЗ виробництва країн СНД; 5 років - для інших КТЗ; | Термін експлуатації Daewoo Nexia, державний реєстраційний номер BB7588BK - 14.566 років |
| в) якщо строк експлуатації вантажних КТЗ, вантажопасажирських КТЗ, причепів, напівпричепів, спеціальних КТЗ, спеціалізованих КТЗ, автобусів перевищує 3 роки для КТЗ виробництва країн СНД та 4 роки - для інших; | - |
| г) якщо строк експлуатації мототехніки перевищує 5 років; | - |
| г) відбулася заміна кузова до оцінюваних пошкоджень; | Не мало місця |
| д) складові частини КТЗ раніше піддавалися відновлювальному ремонту або пофарбуванню повному, зовнішньому, частковому (крім випадків, що однозначно свідчать про усунення експлуатаційних пошкоджень, відповідно до пункту 1.6 розділу I цієї Методики); | Не мало місця |
| е) потрібна заміна окремих складників, що не потребують пофарбування та не погіршують зовнішній вигляд КТЗ (скло, фари, бампери, декоративні накладки, пневматичні шини, зовнішня і внутрішня фурнітура тощо). Якщо, крім зазначених складників, пошкоджено складові кузова та оперення, розрахунок величини ВТВ повинен урахувати всі пошкодження складників у комплексі; | У складі пошкоджених складових є деталі кузова та оперення |
| є) складові частини КТЗ мають наскрізні корозійні пошкодження або корозійні пошкодження, що призвели до зниження витривалості і міцності матеріалу їх виготовлення; | Не мало місця |
| ж) КТЗ раніше був аварійно пошкоджений; | Не мало місця |
| з) складові частини оперення кузова, кабіни мають пошкодження деформацією, за винятком таких, що можуть бути усунені методом видалення вм'ятин без пофарбування та підпадають під визначення експлуатаційних пошкоджень відповідно до пункту 1.6 розділу I цієї Методики; | Не мало місця |
| и) КТЗ був виданий громадянину безоплатно через органи соціального захисту населення (крім випадків, коли нарахування ВТВ здійснюється за завданням особи або органу, яка (який) призначила(в) експертизу); | Не мало місця |
| і) визначається коефіцієнт фізичного зносу для складників КТЗ відповідно до вимог пункту 7.44 розділу VII цієї Методики. | Визначається вартість матеріального збитку |

Виходячи з наведених обмежень п. а), експертом прийнято рішення про відсутність розрахунку суми втрати товарної вартості (ВТВ).

ВТВ = 0.00

Таким чином, з урахуванням проведеного вище дослідження експертом отримано наступні попередні розрахунки вартості:

1. Ринкова вартість КТЗ до пошкодження - 2588,00 дол. США
2. Вартість відновлювального ремонту - 164 243.56 грн, або 4491.00 дол. США

Керуючись п.п. б) п. 5.2 «Методики визначення шкоди та обсягу збитків...» [6], якщо ТЗ взагалі неможливо відновити до технічних вимог виробника (внаслідок порушення геометричних розмірів каркасу салону, впливу високих температур, тощо), та (або) сума

відновлювального ремонту перевищує вартість ТЗ до пошкодження (тобто, відновлювальний ремонт економічно не доцільний), реальні збитки дорівнюють ринковій вартості такого рухомого майна:

$$V_{DAM} = V_o^m,$$

де V_{DAM} – обсяг реальних збитків внаслідок пошкодження (знищення) ТЗ;

V_o^m – ринкова вартість ТЗ до заподіяння шкоди.

В даному дослідженні вартість відновлювального ремонту $C_{вр}$ перевищує ринкову вартість КТЗ C до пошкодження: 4491.00 дол. США > 2588,00 дол. США.

Таким чином, вартість реальних збитків заподіяних власнику внаслідок пошкодження (знищення) КТЗ у зв'язку із збройною агресією Російської Федерації на дату дослідження з урахуванням округлення, визначається рівною 2588,00 дол. США, або з урахуванням конвертації в національну валюту за поточним курсом Національного банку на дату оцінки - **94 640.00 грн.**

ВИСНОВОК

1. Ринкова вартість автомобіля Daewoo Nexia 1.5i 16V Nexia GL ND 28 5MT, державний реєстраційний номер BB7588BK, ідентифікаційний номер (VIN) XWB3D32UD8A000814 на дату оцінки складає 2 588 (дві тисячі п'ятсот вісімдесят вісім) доларів США.
2. Вартість реальних збитків заподіяних власнику автомобіля Daewoo Nexia, державний реєстраційний номер BB7588BK, ідентифікаційний номер (VIN) XWB3D32UD8A000814 в наслідок знищення (пошкодження) майна у зв'язку із збройною агресією Російської Федерації станом на дату 19.10.2022 становить 2 588 (дві тисячі п'ятсот вісімдесят вісім) доларів США, або 94 640 грн 00 коп.

Додатки:

1. Кошторис вартості відновлювального ремонту КТЗ на 2-х аркушах;
2. Протокол огляду ТЗ на 1-му аркуші;
3. Фототаблиця до висновку експерта на 21-му аркуші;
4. Копія свідоцтва про реєстрацію транспортного засобу на 1-му аркуші;
5. Копія посвідчення власника сервісний номер 409 на 1-му аркуші;
6. Копія сторінки «Бюлетеня автотоварознавця» про вартість аналогів на 1-му аркуші;
7. Копія сторінки «Бюлетеня автотоварознавця» про вартість нормо / години на 1-му аркуші;
8. Інформація інтернет про вартість ідентичних КТЗ на 4-х аркушах;
9. Інформація інтернет про вартість окремих складових на 2-х аркушах;
10. Копія довідки про взяття на облік внутрішньо переміщеної особи на 1-му аркуші;
11. Копія свідоцтва судового експерта на 1-му аркуші.

Експерт-автотоварознавець

Барановський С.І.

ГЕНЕРАЛЬНА АСАМБЛЕЯ ТЕГОВА У ВАРШАВІ

Готель Sofitel Victoria у Варшаві 17 червня став місцем проведення Весняної Генеральної Асамблеї TEGOVA.

90 представників оціночних асоціацій з 26 країн (включаючи IAAO із США) відвідали зустріч, яка була в основному зосереджена на останніх розробках у сфері штучного інтелекту та ESG.

Стосовно першого були презентації Денніса Вебба з Національної мережі оцінювачів американського бізнесу та Джеремі Муді з Центральної асоціації оцінювачів сільського господарства Великобританії.

Філіп Гіллерм з AFREXIM виступив з презентацією сітки оцінки ESG, а професор Свен Бінерт представив свою останню публікацію під назвою «Облік і звітність про викиди парникових газів від операцій з нерухомістю».



Делегати із задоволенням привітали двох нових членів, а саме Бельгійську асоціацію оцінювачів майна (Belgaval), яку представив її голова Жан-Поль Лозен, та Асоціацію незалежних оцінювачів Боснії та Герцеговини, яку представив член правління Аднан Мехмедагіч.

Напередодні Генеральної асамблеї, 16 червня, відбулася Європейська конференція з оцінки, на яку були присутні 180 оцінювачів з усієї Європи.

Основним моментом конференції стало імітаційне слухання в міжнародному трибуналі (Mock Arbitration) щодо спору про вартість експропрійованої землі для розвитку аеропорту, якому передувала презентація професора Магдалени Хабдас про роль свідка-експерта в міжнародних суперечках щодо оцінки.

У слуханні приймали участь оцінювачі, науковці та юристи:

президент Трибуналу: професор Магдалена Хабдас, Сілезький університет у Катовіце, факультет права та адміністрації;

члени Трибуналу: Патрік Алесандріні, президент Міжнародної асоціації оцінювачів та Олександр Вебер, член правління TEGOVA, MD Immobilien und Sachverständigenbüro;

радники позивача: Евеліна Бздуха, адвокат Кліффорд Ченс та Юлія Єленська, Кліффорд Ченс;

радник відповідача: Марцін Калдунскі, заступник директора Департаменту міжнародного та європейського права Головного юрисконсульту Республіки Польща;

свідки-експерти: Пол Сандерсон, президент Міжнародного інституту податку на майно, та Колін Сміт, старший директор CBRE.

Конференція також зосередилася на 3 поточних актуальних темах оцінки:

Оцінка збитків від війни в Україні

Презентації Джеремі Муді, віце-президента Ради з європейських стандартів оцінки, Ірини Іванової та Юлі Белової з Українського товариства оцінювачів, Олексія Калапуші з Асоціації спеціалістів з банківської оцінки України та Томаша Лютерека, віце-президента Польської федерації асоціацій оцінювачів.



Європейська зелена угода

Презентація Майкла Макбрайена, радника TEGOVA та редактора European Valuer.

Довгострокова стійка вартість і консервативні критерії оцінки

Презентації професора Єви Кухарської-Стасяк, Лодзінський університет та Ізабелі Роньки та Марціна Мальмона, членів Ради європейських стандартів оцінки.