

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

ВІСНИК ОЦІНКИ

НАУКОВО-ПРАКТИЧНИЙ ЖУРНАЛ

Заснований у квітні 1996 року

№ 4 (69) жовтень-грудень 2023

КИЇВ

Редакційна рада

Головний редактор
Відповідальний
секретар

Драпіковський О.І.
Крижановська Т.В.

Члени редакційної ради

Берая Н. Б., доктор економіки (Грузія)
Воронін В.О., доктор технічних наук, професор
Заяць В.М., доктор економічних наук
Ігнатенко Н.С. (Киргизстан)
Калінін О. М., кандидат економічних наук (Казахстан)
Кірічек Ю.О., доктор технічних наук, професор
Коваль О.В., кандидат економічних наук
Маркус Я.І., кандидат технічних наук
Огаджанян А.Б.
Розенфельд О.І., доктор економічних наук, професор
Сімонова Л.М., кандидат технічних наук
Теребурке Д. Є. (Молдова)
Чиркін А.М.
Шалаєв В.М.

Адреса

01133, Київ, вул. Генерала Алмазова, 18/7, офіс 209
e-mail: assetuto@i.kiev.ua

Сайт видання

<http://www.uto.com.ua>

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**ІСТОРІЯ ТА МЕТОДОЛОГІЯ ОЦІНКИ**

Шалаєв В.М. ДОСТОВІРНІСТЬ І НЕВИЗНАЧЕНІСТЬ ОЦІНКИ НЕРУХОМОГО МАЙНА	4
---	---

ЗАГАЛЬНІ ЗАСАДИ ОЦІНКИ

Шеларь Г., Теребурке Д. СПОСОБИ ТА МЕТОДИ ВИМІРЮВАННЯ РЕЗУЛЬТАТИВНОСТІ СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНОЇ ПОЛІТИКИ ТЕРИТОРІЇ: НА ПРИКЛАДІ МУНІЦИПІЯ КІШІНЕУ	12
---	----

Щелкунова-Гончарська С.В., Штерндок Е.С. ВСТАНОВЛЕННЯ ТА ЗМІНА ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК В СУЧАСНИХ УМОВАХ	21
---	----

Чиркін А.М., Герасименко В.В. ВИМОГИ ДО НАЗВИ ЗВІТІВ ПРО ОЦІНКУ МАЙНА ТА ПОТОЧНИЙ СТАН СПРАВ ЗА ПІДСУМКАМИ РЕЦЕНЗУВАННЯ	27
--	----

Денисенко В.К. АНАЛІЗ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ ЗАКАРПАТТЯ	32
---	----

Драпіковський О.І., Іванова І.Б. АНАЛІЗ ДОСТАТНОСТІ ТА ДОСТОВІРНІСТІ ПОРІВНЯННИХ ДАНИХ ПРИ ВИЗНАЧЕНІСТІ РИНКОВОЇ ВАРТОСТІ	37
--	----

АВТОМАТИЗОВАНІ ОЦІНОЧНІ МОДЕЛІ

Хейс А. АВТОМАТИЗОВАНІ ОЦІНОЧНІ МОДЕЛІ	43
---	----

Кухарська-Стасяк Є. СТАТИСТИКА В КОНТЕКСТІ ЕКОНОМІЧНОЇ ТЕОРІЇ	45
--	----

Коробко О.О. АВТОМАТИЗОВАНА ОЦІНКА: ЄВРОПЕЙСЬКИЙ ТА ВІТЧИЗНЯНИЙ ДОСВІД	55
---	----

СТОРІНКА АНТИКВАРА

Стефанович І.О. КАТЕГОРІЯ КУЛЬТУРНИХ ЦІННОСТЕЙ «ЖИВОПИС»	62
---	----

ОГЛЯД ПОДІЙ

ЗАСТОСУВАННЯ ПОНЯТТЯ «ВАРТІСТЬ МАЙНА» У БАНКІВСЬКІЙ СФЕРІ	70
---	----

ДОСТОВІРНІСТЬ І НЕВИЗНАЧЕНІСТЬ ОЦІНКИ НЕРУХОМОГО МАЙНА

*Володимир Шалаєв,
заслужений оцінювач УТО, FRICS, REV*

Постановка проблеми

Оцінка – це особливий вид відображення дійсності, який дозволяє визначити ступінь корисності тієї чи тієї речі або явища з точки зору потреб і можливостей індивідууму, групи осіб чи суспільства в цілому і, тим самим, перевести «прямі» знання про об'єкт на мову, що підходить для прийняття певного рішення.

У сфері нерухомого майна знання про ступінь корисності, мірою якої є вартість, слугує підставою для прийняття рішення про зміну власника, умов власності та/або умов використання власності, що зумовлює соціальну функцію оцінки, яка полягає у наданні інформації про вартість об'єктів нерухомості і пов'язаних з ними прав, інтересів і зобов'язань.

Потреба у професійно визначеній вартості виникає при укладанні угод купівлі-продажу чи оренді нерухомості; при наданні позики під заставу нерухомості; при відшкодуванні збитків, внаслідок пошкодження чи знищення нерухомості, при фінансовій звітності тощо. Це в свою чергу висуває з боку суспільства вимоги щодо достовірності і об'єктивності оцінки.

Разом з цим, у вимогах щодо об'єктивності оцінки криється певне протиріччя, оскільки вартість, на встановлення якої спрямований процес оцінювання, є не фактом, а судженням щодо найбільш імовірної суми, яка може бути сплачена в угоді стосовно нерухомого майна, що, в свою чергу, свідчить про певну невизначеність оцінки.

Інакше кажучи, під невизначеністю оцінки розуміється можливість того, що оцінена вартість може відрізнятись від ціни, отриманої в результаті угоди стосовно нерухомого майна, яка відбувається на дату оцінки на тих же умовах і на тому ж самому ринку.

Невизначеність стала предметом численних досліджень Ради з Міжнародних стандартів оцінки, Королівського інституту сертифікованих сюрвеєрів, Європейської групи асоціацій оцінювачів, в документах яких аналізується природа невизначеності та джерела її походження; розглядаються методи ідентифікації та виміру невизначеності, її вплив на точність і надійність результатів оцінки; пропонуються способи зменшення впливу невизначеності на оцінену вартість.

З свого боку ми хотіли би зупинитися лише на одному з аспектів цих питань, а саме, як розуміння невизначеності вплинуло на формування і вдосконалення методології оцінки нерухомого майна. Для досягнення цієї мети в статті будуть розглянуті причини необхідності застосування і дотримання певних принципів оцінки, співвідношення невизначеності і ризику та вимоги до розкриття суттєвої невизначеності.

Виклад основного матеріалу

1. Причини необхідності застосування і дотримання певних принципів оцінки

Головною проблемою оцінки є множинність значень вартості оцінюваного об'єкта, кожне з яких буде достовірним при одних припущеннях і хибним в інших випадках, що, врешті-решт, і створює невизначеність оцінки.

Невизначеність оцінки зумовлена безліччю об'єктивних та суб'єктивних причин і, передусім, унікальністю кожного об'єкта нерухомого майна та різноманітністю особистісних переваг, що визначають ставлення до нього конкретної особи.

Відповідно до причин виникнення можна казати про три основні категорії невизначеності:

- об'єктивна невизначеність, що спричинена множинністю можливих видів використання нерухомого майна;
- суб'єктивна невизначеність, що спричинена розмаїттям суджень про ступінь корисності конкретного об'єкта нерухомого майна;
- модельна невизначеність, що спричинена відмінностями у джерелах отримання (доказової бази) вхідних даних при застосуванні різних підходів, методів і моделей оцінювання.

1.1. *Об'єктивна невизначеність.* Загальновідомо, що вартість є мірою корисності. Інакше кажучи, щоб будь-який об'єкт нерухомості набув вартості, він повинен використовуватися або призначатися до використання. Саме використання нерухомого майна створює вихідну посилку (передумову) його вартості. Однак навіть аналогічні за функцією об'єкти можуть різнитися за місцем розташування та/або характером поліпшення, що призводить до множинності значень їх вартості.

В оціночній практиці проблема об'єктивної невизначеності знайшла вирішення в принципі найкращого та найбільш ефективного використання, за яким серед необмеженої кількості видів використання обирається таке використання нерухомого майна, що максимізує його потенціал і є фізично можливим, юридично дозволеним і фінансово здійсненим.

З поширенням юридичних, планувальних, будівельних, санітарних, технічних та екологічних норм і правил, а також з посиленням вимог щодо їх дотримання, вибір найкращого та найбільш ефективного використання став набувати більш чіткого характеру в частині функції та інтенсивності використання нерухомого майна, що є основними факторами, які впливають на його вартість.

Це надало оцінці необхідну прозорість, виключивши випадки нерегламентованого використання об'єктів нерухомого майна їх власниками та користувачами.

Показово, що у виданнях Міжнародних стандартів оцінки, починаючи з 2010-х років, у визначенні поняття «найкраще та найбільш ефективне використання» були прибрані слова «найбільш імовірно використання ...», щоб підкреслити однозначність рішення про вибір можливого використання.

Тобто, найкраще та найбільш ефективне використання не визначається на підставі суб'єктивної думки власника, користувача чи оцінювача, а формується конкурентними силами ринку та обмежується встановленим регламентом використання нерухомого майна.

Найкращим та найбільш ефективним використанням може бути продовження існуючого використання або альтернативне використання. Це зумовлено можливим використанням об'єкта нерухомого майна, яке розглядав би учасник ринку при формуванні ціни своєї пропозиції.

Зазвичай, продовження існуючого використання буде найкращим та найбільш ефективним для спеціалізованої нерухомості, що оцінюється у складі діючого підприємства; нерухомості з комерційним потенціалом, побудованої (приспосованої) для ведення певного бізнесу; нерухомості з сервісним потенціалом, що забезпечує надання певних (як правило, соціальних) послуг в конкретному місці.

Натомість для нерухомості, характер поліпшення якої припускає поліфункціональність, поряд з продовженням існуючого доцільно розглядати й альтернативне використання, звичайно з урахуванням витрат коштів і часу, необхідних на перехід до такого використання, а для нерухомості з потенціалом розвитку найкраще та найбільш ефективне використання – це завжди альтернативне використання, оскільки його попереднє використання перестало підтримуватися ринком.

1.2. *Суб'єктивна невизначеність.* Вартість не є чимось, властивим об'єкту оцінки. Швидше, це – міра ставлення особи до речі реального світу, яку ця особа «наділяє»

вартістю, виходячи зі своїх уподобань та ціннісних установок. Тобто, змістовне навантаження поняття «вартість» лежить у суб'єктно-об'єктній площині.

Мабуть найкращим чином це положення знайшло відображення у дефініціях Єдиних стандартів професійної оціночної практики США, за якими *вартість* – це грошові відносини між майном та тими, хто купує, продає або користується цим майном, виражені як думка про цінність майна в певний час.

Очевидно, що залежно від точки зору, яку відображатиме вартість, думка про цінність одного і того ж об'єкта, може бути різною. Тому в оціночній практиці поступово сформувалося розуміння про три основні функції вартості – відображення ступеня корисності майна з точки зору:

однієї особи – власника або інвестора. Таку функцію виконують споживна, інвестиційна та синергетична вартості, які вказують на вигоди, що отримує фізична чи юридична особа від володіння нерухомим майном;

двох осіб – конкретного покупця та конкретного продавця. Таку функцію виконує рівноцінна вартість (справедлива вартість за визначенням Міжнародних стандартів оцінки), що спрямована на визначення ціни, яка може бути розумно прийнятною для двох сторін;

необмеженої кількості осіб – учасників ринку. Таку функцію виконує ринкова вартість, що вказує на найбільш ймовірну ціну, яка була б досягнута у гіпотетичному обміні на вільному і відкритому ринку.

Остання функція має безперечні переваги над іншими, оскільки отриманий результат має емпіричне підтвердження – фактичні ціни, які запитують, пропонують або сплачують за нерухомість на ринку на дату оцінки. Крім того, підґрунтям та невід'ємною складовою визначення ринкової вартості є відображення найкращого та найбільш ефективного використання нерухомого майна.

Саме з ринковою вартістю – вартістю, що заснована на ринкових даних – Міжнародні стандарти оцінки пов'язували можливість подолання суб'єктивності оцінки. Протягом багатьох років в їх виданнях була присутня фраза «... професійно визначене значення ринкової вартості – це об'єктивна оцінка ідентифікованих прав власності на конкретне майно на певну дату».

Це і нам дозволяє зробити висновок, що об'єктивна оцінка – це професійно визначена ринкова вартість, яка узагальнює судження про ступінь корисності об'єкту з позицій невизначеного числа його потенційних володарів, тобто з точки зору ринку, що складається з діяльності і мотивації багатьох учасників.

1.3. *Модельна невизначеність.* Для більшості об'єктів нерухомого майна при оцінці ринкової вартості зазвичай можна використовувати більш ніж один підхід чи метод. Однак використання різних підходів чи методів не завжди забезпечуватиме досягнення одного й того ж результату і, якщо немає чіткої причини надавати перевагу одному підходу (методу) над іншим, вибір способу оцінювання може стати джерелом невизначеності оцінки.

Дійсно, лише ринковий підхід, який ґрунтується на припущенні, що об'єкт оцінки буде проданий на ринку за ціною, що і подібні йому об'єкти, дозволяє безпосередньо досягти ринкової вартості. Натомість, залежно від вхідних даних, на які покладатиметься оцінювач при застосуванні витратного чи дохідного підходів результатом може стати не ринкова, а «витратна» та «дохідна» вартості відповідно.

Основна причина розбіжності результатів, отриманих в результаті застосування декількох підходів та методів оцінки – використання різних джерел порівняння даних:

кошторисної документації, яка зазвичай слугує доказовою базою при визначенні вартості об'єкта будівництва, а не об'єкта нерухомості;

фінансової звітності, де вартість об'єкта нерухомості зазвичай обліковується як вартість його фізичних складових – землі та поліпшень, – сума яких не завжди відповідатиме ринковій вартості нерухомого майна;

нормативів витрат, які, навіть якщо колись і мали ринкове походження, швидше за все вже набули характеру історичної вартості.

Тому, навіть в тих випадках, коли ринковий підхід не застосовують, ринкові дані слід максимально використовувати в інших підходах (наприклад, такі ринкові показники, як потенційна дохідність і норми повернення).

Фактично, використання ринкових даних дозволяє при застосуванні витратного підходу отримати відповідь на питання «який рівень витрат підтримує ринкова вартість?», при застосуванні дохідного підходу – «який рівень доходів забезпечує ринкова вартість?». І якщо застосований підхід заснований на належним чином проаналізованих даних, що мають ринкове походження, він має надати показник ринкової вартості.

Подібне положення щодо визначення ринкової вартості за допомогою різних підходів міститься і в Національному стандарті 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», за яким визначення ринкової вартості об'єкта оцінки можливе із застосуванням усіх методичних підходів у разі наявності необхідної інформації.

Крім спільної доказової бази – ринкових даних, які відображають очікування та припущення учасників ринку, – при визначенні ринкової вартості необхідно дотримуватися принципу заміщення, відповідно до якого розсудлива людина не платитиме за товар чи послугу більше, ніж коштує придбання задовільного замітника такого ж товару чи послуги у відсутності ускладнюючих факторів, таких як час, зростаючий ризик, або незручність, що, за суттю, робить усі підходи – ринковий, витратний та дохідний – порівняльними, а саму оціночну діяльність – всебічним аналізом ринку.

Водночас, при прийнятті рішення про економічну доцільність придбання тієї або іншої нерухомості, покупці керуються не лише короткостроковою ціною – сумою угоди, а й довгостроковою ціною, що детермінована майбутніми доходами і витратами від володіння нерухомості і зумовлює необхідність розглядати корисність конкретного об'єкта в довгостроковій перспективі, як правило, протягом усього строку його економічного життя.

Саме реалізація принципу очікування – розуміння того, що вартість створюється очікуванням вигід, які будуть отримані в майбутньому, – сприяли поширенню при застосуванні витратного та дохідного підходів моделювання грошових потоків, що підвищило прозорість обчислень і прийнятих припущень.

Підсумовуючи огляд причин виникнення невизначеності, зазначимо, що об'єктивна, суб'єктивна та модельна невизначеності оцінки не є взаємовиключними: передбачуване використання об'єкта може вплинути на доступність відповідних ринкових доказів, яка, в свою чергу, може створити невизначеність щодо найбільш придатної для застосування моделі оцінювання, – і це слід враховувати під час оцінки.

Разом з тим розглянуті види невизначеності можуть бути враховані шляхом дотримання основних принципів оцінки та прийняття одного або кількох розумних припущень, підкріплених порівняними доказами про подібні угоди, і повинні розглядатися як частина процесу оцінки.

2. Співвідношення невизначеності і ризику

2.1. Рівні узагальнення ринкової інформації

Визначення ринкової вартості нерозривно пов'язане з використанням та розкриттям ринкової інформації. Остання не тільки надає необхідні для обчислення ринкової вартості вхідні дані і дозволяє верифікувати отриманий результат, а й контекстуалізувати ринкову вартість у ринковому циклі.

За рівнем узагальнення ринкову інформацію можна поділити на загальну, яку використовують для опису стану та тенденцій ринку нерухомого майна в межах певної території (населеного пункту) в цілому та/або в її певній частині, та на конкретну, на яку спираються при визначенні вартості оцінюваного об'єкта.

Ключовим моментом у розкритті обох рівнів ринкової інформації є окреслення ринкової зони – географічного регіону, де запитується та пропонуються об'єкти, подібні до об'єкту оцінки, і який характеризується конкретним на певну дату співвідношенням між попитом та пропозицією.

Розкриття загальної інформації передбачає аналіз порівнянних даних (цін купівлі-продажу, оренди, підрядних робіт, рівнів дохідності і прибутковості), що відбивають природу ринку, на якому може бути представлений об'єкт оцінки. На підставі цих даних зазвичай обчислюють середні ціни та їх варіацію за попередні роки, що дозволяє скласти уявлення про домінуючі на ринку тенденції та притаманні їм ризики, і, тим самим, розкрити контекст формування судження про ринкову вартість об'єкта оцінки.

Розкриття конкретної ринкової інформації спрямоване на формування уявлення про місце оцінюваного об'єкта на ринку нерухомості на дату оцінки та про фактори, що визначають його вартість: соціальні, економічні, адміністративні і екологічні умови, які детермінують рівень цін на ринку нерухомості в районі розташування об'єкта оцінки, та характеристики об'єкта оцінки і подібних йому об'єктів, які зумовлюють варіацію цін на нерухоме майно.

Основним інструментом для розкриття конкретної ринкової інформації слугують методи ринкового порівняння, застосування яких передбачає:

виявлення істотних елементів порівняння, що характеризують подібність об'єктів з об'єктом оцінки і мають високу тісноту зв'язку з порівнянними даними;

формування атрибутивної вибірки подібних об'єктів на основі істотних елементів порівняння, обсяг якої детермінований одночасною мінімізацією випадкової похибки і похибки поправки;

обрання з атрибутивної вибірки об'єктів порівняння за ступенем їх подібності до об'єкта оцінки;

обчислення розмірів поправок на розбіжності між об'єктом оцінки та об'єктами порівняння;

визначення ринкової вартості об'єкта оцінки;

оцінку надійності отриманого результату.

2.2. Невизначеність оцінки і ринковий ризик

Оперування порівнянними даними не позбавляє оцінку невизначеності, оскільки ринкова вартість відбиватиме очікуваний ризик, мірою якого є волатильність ринку. Інакше кажучи, чим вище коливання значень порівнянних даних, тим вище невизначеність оцінки, адже існує велика ймовірність того, що за короткий проміжок часу вартість оцінюваного об'єкта може значно змінитись.

Загалом, оцінити достатність та надійність порівнянних даних можна за допомогою показників описової статистики, до яких відносяться міри центральної тенденції, що характеризують рівень оцінки (середнє значення, медіана, мода), та міри варіації, що характеризують однорідність оцінки (стандартне відхилення, дисперсія, мінімальне і максимальне значення порівнянних даних та розкид їх значень).

Крім того, показники описової статистики дозволяють зіставити густину фактичного розподілу ймовірностей значень порівнянних даних з густиною нормального розподілу, який характеризується ексцесом (переважанням в сукупності об'єктів зі значенням порівнянних даних, що наближається до середнього значення) та симетрією (однаковою кількістю об'єктів зі значенням порівнянних даних нижче і вище середнього значення).

Очевидно, що зі збільшенням розсіяння значень відносно центру розподілу надійність порівнянних даних буде зменшуватися. Водночас варіація значень порівнянних даних певною мірою є відображенням в очікуваннях учасників ринку рівня систематичного

(недиверсифікованого) ризику – ринкового ризику, – що є загальним для всіх об'єктів нерухомого майна, представлених на цьому ринку.

Підвищенню надійності порівнянних даних сприятиме обрання об'єктів порівняння за ступенем їх подібності до об'єкту оцінки. Це дозволить не тільки підвищити доказовий характер оцінки, а й зменшить при визначенні ринкової вартості кількість порівнянних угод та спростить процедуру обчислення розмірів поправок на розбіжності між об'єктом оцінки та об'єктами порівняння, в якій сьогодні поряд з традиційними методами попарного зіставлення все більшого поширення набувають методи матричної алгебри.

Результативність здійснених коригувань завжди може бути оцінена шляхом зіставлення варіації значень порівнянних даних до коригування та після коригування. Зайве казати, що така варіація має бути зведена нанівець.

2.3. Невизначеність оцінки і прогностичний ризик

Знання ринку не зводиться до простої фіксації спостережуваних даних про угоди. Аналіз та розкриття ринкової інформації мають ще і пояснити як оцінена сума гіпотетичної угоди з об'єктом оцінки в контексті існуючої на дату оцінки ринкової ситуації виправдовує майбутні витрати, забезпечує отримання доходу і детермінує тривалість корисного використання об'єкта оцінки.

Урахуванню специфічних ризиків, пов'язаних з подальшим використанням нерухомості, сприяє аналіз фізичної можливості, юридичної дозволеності та фінансової здійсненності такого використання, на підставі яких можуть бути здійсненні відповідні коригування обсягів майбутніх грошових потоків та/або ставки дисконтування.

Але, крім специфічних ризиків, використання методів, заснованих на моделюванні грошових потоків, потребує урахування і притаманного їм прогностичного ризику – незахищеності власника чи користувача об'єкта нерухомого майна від можливих у майбутньому змін факторів, що впливають або на сам об'єкт, або на ринок, на якому він торгується.

Серед негативних впливів можна назвати зниження цін на ринку після дати оцінки; прискорені темпи економічної застарілості та втрату ліквідності об'єкта порівняно з іншими об'єктами; зростання витрат на утримання або розвиток об'єкта тощо.

Слід пам'ятати, що майбутні грошові потоки ґрунтуються на неспостережуваних вхідних даних, для яких порівнянні докази відсутні. Тому, якщо грошові потоки базуються на поточних на дату оцінки доходах та витратах, слід взяти до уваги ризик їх можливої зміни в прогностичний період; якщо грошові потоки засновані на очікуваних доходах і витратах, слід взяти до уваги ризик неточності таких прогнозів.

Тобто, основне завдання при моделюванні грошових потоків – перевести притаманну їм невизначеність щодо сум та часу отримання майбутніх вигід у ситуацію ризику, коли досягнення будь-якого зі значень показника вартості є ймовірним і може бути обчисленим.

Одним з способів урахування ризику негативних і позитивних відхилень можливих значень показника вартості протягом утримання об'єкта нерухомого майна може стати перехід від детермінованих до стохастичних моделей дисконтованих грошових потоків, використання яких дозволяє більш адекватно судити про доцільність придбання такого об'єкта.

Використання стохастичних моделей дисконтованих грошових потоків передбачає:

визначення ймовірності розподілу значень вхідних даних щодо доходів та витрат на дату оцінки;

обчислення значень вартості об'єкту нерухомого майна на основі генерації випадкових значень вхідних даних;

статистичний аналіз розподілу отриманих значень вартості;

оцінку найімовірнішого значення вартості та/або обчислення значення детермінованого еквівалента вартості об'єкта нерухомості як суми усіх можливих результатів, перемножених на їх ймовірність.

Таким чином, отриманий результат, так само як і вхідні дані, матиме статистичну природу, яка відобразатиме ступінь достовірності і надійності оціненої вартості.

3. Вимоги щодо розкриття суттєвої невизначеності

Будь-яка оцінка характеризується певним рівнем невизначеності, а сама невизначеність враховується шляхом застосування адекватних оціночних процедур. Проте, коли рівень невизначеності набуває суттєвого характеру, вона потребує окремого розкриття, щоб забезпечити користувачам звіту чіткого розуміння отриманого результату.

Очевидно, що поняття істотності/суттєвості завжди носить конкретний характер і залежить від природи об'єкта оцінки, мети оцінки та її передбачуваного використання. Разом з тим, основним критерієм суттєвості повинен слугувати вплив невизначеності на економічні чи інші рішення користувачів оцінки. Тобто, суттєвість невизначеності оцінки слід розглядати з двох взаємопов'язаних аспектів: по-перше, чи має невизначеність значний потенційний вплив на результат оцінки; по-друге, чи має це значення для передбачуваного користувача оцінки.

Наявність суттєвої невизначеності не означає, що оцінку неможливо провести, але свідчить, що до результату оцінки слід відноситися з певними застереженнями при прийнятті рішень особами, які будуть покладатися на цей результат.

Основною причиною суттєвої невизначеності, яка є зовнішньою стосовно процесу оцінки нерухомого майна, є ринкова нестабільність. Остання виникає внаслідок поточних або зовсім недавніх подій, таких як раптові економічні та політичні кризи чи збройна агресія, і проявляється у нетиповій поведінці учасників ринку, коли придбання або продаж нерухомого майна часто набувають панічного характеру, що може призвести до швидкої зміни цін, які не обов'язково відображають ті, які будуть узгоджені між сторонами, що діють «обізнано і розсудливо».

Для нас поняття «суттєва невизначеність» не є чимось абстрактним. Порушення ринку внаслідок збройної агресії РФ вже сильно вплинуло як на попит, так і на пропозицію, в результаті чого вони в багатьох регіонах країни вийшли з відносної рівноваги.

У постраждалих регіонах через руйнування та пошкодження об'єктів нерухомого майна має місце певне скорочення пропозиції. Одночасно в непостраждалих регіонах спостерігається сплеск попиту, оскільки для втраченого майна, доводиться шукати заміну, при чому в умовах обмеженості часу, що проявляється у зростанні цін продажу та оренди.

Проте «нові» ціни не змінюють природи ринкової вартості, швидше змінюється ситуація на ринках нерухомості після повномасштабного вторгнення російських військ в Україну. Тому вирішальне значення для виконання оцінки має визначення ринкової зони, до якої належить оцінювана нерухомість, оскільки всі об'єкти в цій зоні підпадають під дію однакових сил попиту та пропозиції.

Таким чином, «типові» мотиви та «розумний» час експозиції вимірюються тим, що спостерігається в цій ринковій зоні протягом того ж періоду часу. Інакше кажучи, поняття «нормальний» набуває нового значення – принаймні на даний момент.

Натомість у постраждалих регіонах порушення ринку позначиться на зменшенні кількості одночасних або відносно нещодавніх угод як джерела порівнянних даних на дату оцінки, необхідних для підтвердження вартості, а доступні довоєнні дані потребуватимуть коригування відповідно до змін ринкових умов. Однак такі коригування може бути важко обґрунтувати, оскільки угоди, які відбулися в довоєнний час, не відобразатимуть поточні ринкові умови та поточну мотивацію покупців і продавців.

В ідеалі, порівнянні дані мають бути відібрані з однієї й тієї ж ринкової зони та мають відповідати однаковим ринковим умовам. Корисною буде також й інформація, що спирається на досвід з інших постраждалих регіонів.

Зазначимо, що невизначеність, спричинену відсутністю спостережуваних ринкових доказів, вкрай важко виміряти кількісно, а надання кількісної міри суттєвої невизначеності оцінки може призвести до хибної думки про точність результату, що введе в оману користувачів звіту про оцінку.

Недоцільно також надавати діапазон значень вартості оцінюваного об'єкту нерухомості, оскільки визначення меж діапазону на разі є нереалістичним через те, що спостережуваний раніше розподіл цін більше не є актуальними. Крім того, наведення діапазону значень може призвести до помилкових припущень, що будь-який результат у межах діапазону має однакову ймовірність, а результат оцінки не може вийти за межі зазначеного діапазону.

Очевидно, що оцінювач, висловлюючи свою думку про ринкову вартість оцінюваного об'єкта, має заявити про наявність суттєвої невизначеності оцінки. Така заява не свідчитиме про недостатність компетентності оцінювача чи непрофесійність його суджень, а матиме характер застереження для тих хто буде покладатися на результати оцінки.

Висновки

Невизначеність витікає з самої природи оцінки, яка є не фактом, а судженням щодо ступеня корисності (у нашому випадку – вартості) певного об'єкта нерухомого майна. Проте невизначеність оцінки не виключає можливості виконання вимог щодо її достовірності і об'єктивності.

Таку функцію виконує ринкова вартість – вартість, що ґрунтується на ринкових даних і має емпіричне підтвердження – фактичні ціни, які запитують, пропонують або сплачують за нерухомість на ринку.

Досягнення ринкової вартості передбачає дотримання певних принципів оцінки: попиту та пропозиції, заміщення, очікування, найкращого та найбільш ефективного використання, та застосування відповідних інструментів розкриття ринкової інформації.

Основним інструментом для розкриття конкретної ринкової інформації слугують методи ринкового порівняння, використання яких передбачає формування атрибутивної вибірки подібних об'єктів; обґрунтування вибору об'єктів порівняння; обчислення розмірів поправок на розбіжності між об'єктом оцінки та об'єктами порівняння; визначення ринкової вартості оцінюваного об'єкта та аналіз надійності отриманого результату.

Разом з тим, притаманна ринку волатильність вимагає при оцінці враховувати ринковий та прогнозний ризику, а ринкова нестабільність може призвести до суттєвої невизначеності оцінки. Тому при визначеності ринкової вартості все більше поширення набувають методи, що здатні відображати ймовірнісну природу як порівнянних даних (цін купівлі-продажу, оренди, підрядних робіт, рівнів дохідності і прибутковості), так і отриманого результату, і, тим сам, надавати уявлення про ступінь надійності оціненої вартості.

Таким чином, ключова роль в забезпеченні достовірності та об'єктивності оцінки належить дослідженню та інтерпретації вхідних даних як про сам об'єкт оцінки, так і про ринки, на яких цей об'єкт може бути представлений, що дозволяє не тільки сформулювати професійне судження про ринкову вартість, а й розкрити необхідний контекст щодо її значення на дату оцінки.

СПОСОБИ ТА МЕТОДИ ВИМІРЮВАННЯ РЕЗУЛЬТАТИВНОСТІ СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНОЇ ПОЛІТИКИ ТЕРИТОРІЇ: НА ПРИКЛАДІ МУНІЦИПІЯ КІШІНЕУ

*Галина Шеларь,
президент Громадської Асоціації «Товариство Незалежних оцінювачів
Республіки Молдова» SEI RM*

*Дмитро Теребурке, REV
директор Громадської Асоціації «Товариство Незалежних оцінювачів
Республіки Молдова» SEI RM*

Індикатори вимірювання рівня і якості соціально-економічного розвитку регіону для цілей розвитку отримують все більше застосування в управлінні територіями. Для нас важливо, щоби подібні вимірювання мали на меті не рейтингові оцінки а були реальним інструментом для аналізу та прийняття управлінських рішень.

Для цього необхідно розв'язати надзвичайно складне і важливе завдання – поставити в центр системи подібних оцінок людину і визначити її потреби.

В базовому розумінні за основу вимірювання ефективності соціально-економічних політик на території можуть бути використані: внутрішній регіональний продукт, демографічні показники та якість життя населення.

Розглянемо ці величини на прикладі муніципії Кішінеу (столичного регіону Республіки Молдова).

Основні економічні показники економічної діяльності муніципії відображені у таблиці 1.

Таблиця 1

Динаміка економічних показників муніципії Кішінеу

	2022	2021	2020	2019	2018
Територія, тис. км ²	0.6				
у % від загальної території країни	1.9%				
Середньорічна чисельність населення, тис. осіб	672.4	670.8	665.9	659.6	657.8
у % до загальної чисельності населення	26.5%	25.8%	25.3%	24.8%	24.3%
Валовий внутрішній регіональний продукт, млн лей			119 920	126 111	114 310
у % до ВВП			60.0%	59.9%	59.4%
Валовий внутрішній регіональний продукт на одну особу, тис. лей			180.1	191.2	173.8
у % до країни в цілому			238%	247%	249%
Об'єм промислової продукції, млн лей	43 366	36 346	30 831	30 096	30 401
у % до країни в цілому	50.7%	51.5%	51.7%	50.7%	54.1%
Об'єм промислової продукції на одну особу, тис. лей	64.5	54.2	46.3	45.6	46.2
у % до країни в цілому	191.5%	199.3%	204.5%	204.9%	222.6%

	2022	2021	2020	2019	2018
Інвестиції у довгострокові активи, млн лей	23 762	23 445	20 520	20 962	17 263
Інвестиції у довгострокові нематеріальні активи	837	632	490	889	586
Інвестиції у довгострокові матеріальні активи	22925	22813	20030	20073	16677
Житлові будівлі	3809	3873	3270	3621	2850
Нежитлові будівлі і споруди	4321	3313	3224	3871	3120
Інженерні споруди	5939	6384	4895	5311	4412
Машини, устаткування, передавальні пристрої	5939	6384	4895	5311	4412
Транспортні засоби	2661	2667	2451	2119	1906
Інші основні засоби	1792	1468	1286	1220	1032
<i>Інвестиції у довгострокові активи, у % до країни в цілому</i>	64.0%	66.2%	68.2%	67.1%	62.9%
Загальна площа збудованого житла, тис. м ² :					
мун. Кішінеу	189	680	430	570	384
<i>у % до країни в цілому</i>	99.4%	63.3%	71.4%	89.2%	34.3%
Загальна площа збудованих індивідуальних житлових будинків, тис. м ² :					
мун. Кішінеу	76	91	81	72	59
<i>у % до країни в цілому</i>	36.6%	31.6%	34.6%	31.5%	31.4%

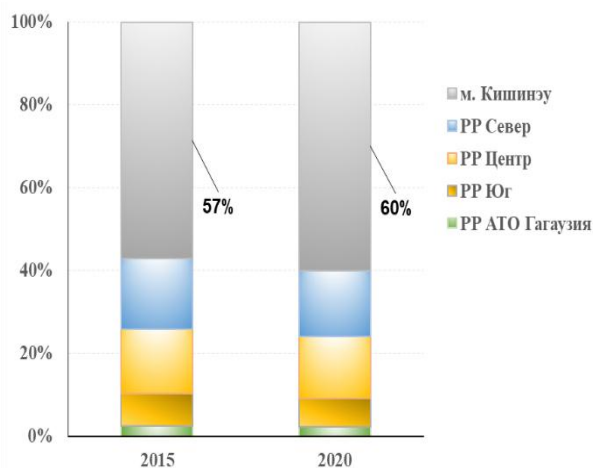
Валовий внутрішній регіональний продукт

Валовий внутрішній регіональний продукт (ВВРП) – комплексний показник, який вимірює рівень економічного розвитку регіону. У Республіці Молдова перший розрахунок ВВРП було здійснено у 2016 році.

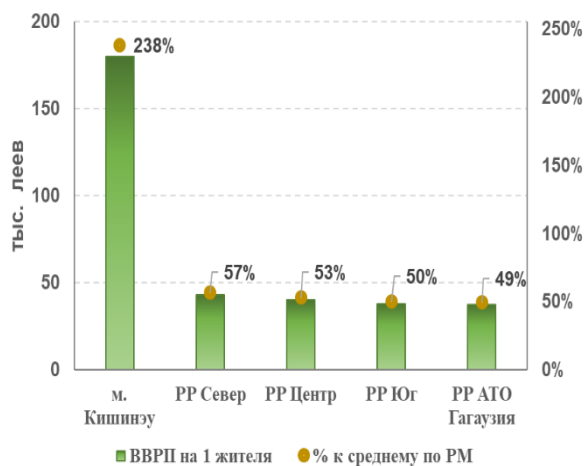
За даними статистики, обсяг ВВРП, вироблений у муніципії Кішінеу в 2020 році, становив майже 120 млрд. лей, скоротившись (у порівнянних цінах) порівняно з 2019 роком на 7,2%.

Зазначимо, що у муніципії постійно виробляється близько 60% внутрішнього валового продукту Молдови. Виробництво ВВРП на одного мешканця складає 180 тис. лей, що більш ніж у 2 рази перевищує середній показник по країні (рис. 1).

Концентрація виробництва ВВРП у муніципії Кішінеу свідчить про глибоке розбалансування регіонального розвитку країни. Дисбаланс і, як наслідок, нерівність у розвитку між столичним муніципалітетом Кішінеу та «іншою Молдовою» є одним із структурних ризиків для сталого розвитку країни загалом.



Структура ВВП



ВВП на 1 особу в 2020 р.

Рисунок 1. Виробництво ВВП у регіонах розвитку (поточні ціни)

У муніципії Кішінеу, як і в країні загалом, у формуванні ВВП домінує сектор послуг. Але, постійно висока частка послуг у структурі ВВП муніципії (понад 70%) свідчить не про високу розвиненість цієї сфери, а багато в чому відображає загальну для всієї економіки проблему: різке скорочення реального сектора економіки, темпи зростання цін на послуги що випереджають зростання цін на промислову та сільськогосподарську продукцію. Крім того, у сфері послуг муніципії Кішінеу, як і країні загалом, домінують торгівля, операції з нерухомим майном і так звані неринкові послуги. Всі вони створюють додану вартість лише «формально», а її збільшення фактично відображає зростання доходів, осіб зайнятих у цих сферах, та маржі за надані послуги.

Слід зазначити, що абсолютне домінування муніципії Кішінеу в економіці країни пов'язане переважно з тим, що головні офіси більшості промислових та фінансових компаній, як правило, реєструються у столиці (ближче до влади). Це значно спотворює статистику і не дозволяє бачити реальну картину розвитку муніципії.

Населення: демографія, зайнятість, рівень життя

Муніципій Кішінеу – це найбільш густозаселений регіон країни, щільність населення в якому у багато разів перевищує відповідний показник по країні (таблиця 2).

За вісім років, що минули після останнього (2014 р.) перепису населення, чисельність населення муніципії Кішінеу практично не змінилася (672 тис. жителів у 2022 р. порівняно з 675 тис. – у 2014 р.). За цей же час населення Молдови поменшало на 319 тис. осіб (-11%).

При цьому всі демографічні показники, що використовуються для реалізації політик, у тому числі і регіональної, використовують показник «населення з постійним місцем проживання», який включає всіх резидентів (громадян Молдови, громадян інших країн, осіб без громадянства), які проживають переважно на території країни протягом останніх 12 місяців.

Таблиця 2

Демографічні характеристики муніципії Кішінеу

	2022	2021	2020	2019	2018
Середньорічна чисельність населення, тис. осіб	672.4	670.8	665.9	659.6	657.8
у % до загальної чисельності населення	26.5%	25.8%	25.3%	24.8%	24.3%

	2022	2021	2020	2019	2018
Частка міського населення %	55.9%	55.2%	54.6%	54.1%	53.7%
Частка сільського населення %	4.6%	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%
Щільність населення, осіб/км ²	1176.4	1173.6	1165.0	1154.0	1150.7
у % до щільності населення в РМ, разів	14	14	14	13	13
Рівень народжуваності, осіб на 1000 осіб населення:					
мун. Кішінеу	10.1	10.5	11.0	11.4	11.6
Республіка Молдова	10.6	11.3	11.7	12.2	12.8
Рівень смертності, осіб на 1000 осіб населення:					
мун. Кішінеу	9.9	13.7	11.7	9.2	9.6
Республіка Молдова	14.2	17.5	15.5	13.7	13.8
Природний приріст, осіб на 1000 осіб населення:					
мун. Кішінеу	0.2	-3.2	-0.7	2.2	2.0
Республіка Молдова	-3.6	-6.2	-3.8	-1.5	-1.0

Показники зростання населення в муніципії відбуваються на тлі сталого зменшення населення Республіки Молдова і, як наслідок, питома вага населення в муніципії Кішінеу щодо решти Республіки зростає (рис. 2).

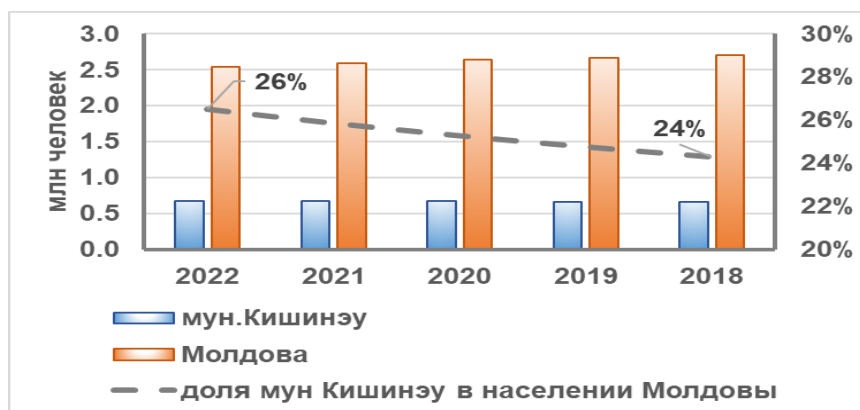


Рисунок 2. Динаміка населення в муніципії Кішінеу та Республіці Молдова

Економічна привабливість муніципії Кішінеу забезпечує і вищий, ніж у середньому по країні, рівень економічної активності населення (табл. 3).

Однак, низька якість бізнес середовища визначатиме низьку чутливість економічної активності до зростання/падіння економіки. Іншими словами, бізнес розширюється неохоче, в тому числі через відсутність працівників потрібних спеціальностей/кваліфікації, а населення йде в «тінь» або працює/шукає роботу за межами країни. Згідно з офіційною статистикою, понад 2% працездатних жителів мун. Кішінеу надають перевагу роботі за кордоном, у Молдові цей показник ще вищий – понад 6%.

Таблиця 3

Динаміка рівня зайнятості у муніципії Кішінеу

	2022	2021	2020	2019	2018
Економічно активне населення, тис. осіб	255.4	247.0	258.5	279.7	260.0
<i>у % до країни в цілому</i>	28.7%	28.3%	29.8%	30.4%	25.5%
Зайняте населення, тис. осіб	246.0	238.8	246.6	266.8	247.1
<i>у % до країни в цілому</i>	28.5%	28.3%	29.6%	30.6%	25.0%
Безробітне населення, тис. осіб	9.4	8.2	11.9	12.9	12.9
<i>у % до країни в цілому</i>	33.9%	29.1%	36.0%	27.5%	43.6%
Рівень зайнятості:					
мун. Кішінеу	50.6%	49.2%	48.8%	52.6%	47.3%
Республіка Молдова	40.5%	39.8%	38.8%	40.1%	44.5%
Рівень безробіття:					
мун. Кішінеу	3.7%	3.3%	4.6%	4.6%	5.0%
Республіка Молдова	3.1%	3.2%	3.8%	5.1%	2.9%

Ситуація на ринку праці, низький, порівняно із середнім по ЄС, розмір заробітної плати, пенсій та соціальної допомоги відображається й у показниках рівня життя. У муніципії Кішінеу незважаючи на значно вищі, порівняно із середніми по країні, показники, що характеризують рівень життя (табл. 4), близько 10% мешканців перебувають у стані абсолютної бідності, а понад 4% – у злиднях. При цьому зберігається високий ступінь соціальної нерівності – доходи найбідніших верств населення більш ніж у 5 разів нижчі за доходи найбагатших.

Таблиця 4

Рівень життя у муніципії Кішінеу: основні показники

	2022	2021	2020	2019	2018
Середньомісячна нарахована заробітна плата одного працюючого, лей	12 825.4	10 965.0	9 561.3	8 686.4	7 490.0
<i>у % до середньої по країні</i>	122.8%	122.1%	120.4%	120.1%	119.5%
Середньомісячний наявний дохід одного мешканця, лей	6 401	5 062	4 355	4 185	3 267
<i>у % до середньої по країні</i>	151%	144%	141%	145%	139%
Середньомісячна призначена пенсія, лей	4 471	3 593	2 940	2 499	2 237
<i>у % до середньої по країні</i>	141%	138%	142%	136%	136%
Прожитковий мінімум (в середньому на одного мешканця на місяць), лей	2911.9	2373.7	2319	2292	2108
<i>у % до середньої по країні</i>	110.8%	110.2%	111.0%	112.9%	111.5%

Основні підходи до оцінки економічного потенціалу території

Аналіз економічного стану муніципії Кішінеу з 2018 року показує певну кризову стійкість, що свідчить про проблеми управління містом. Вплив ковідних, геополітичних та інших обмежень звичайно є, але ключового впливу на загальний соціально – економічний потенціал території не має. Процеси трансформації в муніципії слабкі та погано прив'язані до розвитку. Ключовим в економіці території є адміністративні політичні рішення, як наслідок, потреби підприємств пов'язані виключно з отриманням адміністративного ресурсу, і в цих умовах інноваційна активність цілковито відсутня.

Все перелічене вище визначає відсутність обґрунтованих пріоритетів розвитку, знижує економічні ефекти від реалізації інвестиційних проектів і виводить на перший план управління територіями внутрішні політичні процеси. Останнє створює недружній інвестиційний клімат із високим рівнем корупції.

Для того щоб можна було виміряти територіальний потенціал для формування стратегічних рішень, визначимо 5 груп показників, ключових для соціально-економічного потенціалу території:

- виробничо-промисловий потенціал;
- інфраструктурний потенціал;
- бюджетно-фінансовий потенціал;
- соціально-демографічний потенціал;
- інноваційно-екологічний потенціал.

Інтегральний показник міського потенціалу буде представлений сукупністю показників міського потенціалу за такою формулою:

$$I = \sqrt[5]{I_{\text{пр}} * I_{\text{інф}} * I_{\text{бф}} * I_{\text{сд}} * I_{\text{іэ}}}. \quad (1)$$

Критерії всередині показників повинні бути достатні для вимірювання і для початку можуть бути:

Виробничо-промисловий потенціал: обсяг валового міського продукту на один лей основних фондів; вартість основних фондів в розрахунку на душу населення; ступінь зносу основних фондів, ступінь впровадження енергозберігаючого устаткування та ін;

Інфраструктурний потенціал – ступінь зносу комунальних мереж, якість міської питної води, ефективність утилізації міських відходів, стан міських доріг, забезпеченість населення автомобілями та мобільним зв'язком;

Бюджетно-фінансовий потенціал – забезпеченість доходної частини бюджету, обсяг інвестицій в основний капітал у розрахунку на душу населення, основні статті витрат бюджету, зокрема. витрати бюджету на соціально-культурні заходи в розрахунку на душу населення та ін.;

Соціально-демографічний потенціал – стан ринку праці, частка працівників із середньою спеціальною та вищою освітою в загальній кількості зайнятих, очікувана тривалість життя при народженні, коефіцієнт фондів (відсоток доходів 10 % найбільше та найменше забезпеченого населення), частка населення з доходами нижчих розмірів прожиткового мінімуму. в загальній чисельності населення та ін.;

Інноваційно-екологічний потенціал – частка інноваційних організацій в загальній кількості, об'єм інноваційної продукції в загальному об'ємі відвантаженої продукції, ступінь негативного впливу підприємств на навколишнє середовище, сплачувані штрафи за забруднення міського середовища та ін.

Інтегральні показники дорівнюють квадратному кореню із середньоарифметичного значення квадратів критеріїв:

$$I_i = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n k^2}{n}} \quad (2)$$

Для муніципії Кішінеу оцінка територіального потенціалу представлена в табл. 5.

Таблиця 5

Територіальний потенціал муніципії Кішінеу

Найменування	Інтегральний показник
Показники виробничо-промислового потенціалу	0,89
<i>Об'єм ВВП на 1 лей основних фондів</i>	0,39
<i>Об'єм ВВП на 1 мешканця (лей)</i>	1,2
Показники інфраструктури	0,18
<i>Знос комунікацій</i>	0,16
<i>Якість міської води</i>	0,000009
<i>Ефективність утилізації відходів</i>	0,000025
<i>Стан доріг</i>	0,000004
<i>Якість доріг</i>	0,000004
Показники бюджетно-фінансового потенціалу	0,49
<i>Забезпеченість дохідної частини бюджету</i>	0,46
<i>Об'єм інвестицій на 1 особу</i>	0,01
Показники соціально-демографічного потенціалу	0,29
<i>Ринок праці</i>	0,0012
<i>Частка працівників із середньою освітою</i>	0,0900
<i>Співвідношення доходів населення</i>	0,1512
<i>Частка активного населення</i>	0,1443
<i>Населення з доходами нижче за прожитковий мінімум</i>	0,0324
Показники інноваційно-екологічного потенціалу	0,32
<i>Екологія</i>	0,04
<i>Частка інноваційних підприємств</i>	0,16
Територіальний потенціал муніципії Кішінеу	0,37

Для того, щоб територіальний потенціал відображав рівень розвитку та визначав стратегію, необхідно розділити стан території на п'ять характеристик від кризи до сталого розвитку. Стратегічний вибір може бути визначений потенціалом від високого до помірному.

Таким чином, стратегічна матриця може бути представлена у вигляді табл. 6.

Таблиця 6

Стратегічна матриця муніципії Кішінеу

		Економічний стан				
		Стійкий	Відносно стійкий	Нестабільний	Стагнація	Криза
Територіальний потенціал	Високий	Стратегія стійкості (1)	Відносна стійкість (2)	Нестабільна економіка (4)	Економічна проблема (7)	Відсутність розвитку (10)
	Середній	Відносна стійкість (3)	Середня стійкість (5)	Відносний розвиток (8)	Економічні проблеми (11)	Депресія (13)
	Низький	Стратегічна нестійкість (6)	Економічна нестабільність (9)	Економічна нерозвиненість (12)	Проблеми (14)	Криза (15)

Якщо територіальний потенціал розташований в полях із зеленою матрицею, то можна використовувати стратегію концентрованого та диференційованого зростання.

Якщо у блакитному полі – диференційованого та інтегрованого зростання.

Сіра зона та жовта зона – рівень потенціалу середній і нижчий за середній – стратегії інтегрованого та комбінованого зростання

Червоні поля – банкрутство.

Міська конкурентоспроможність, здатна залучати інвестиції, повинна бути орієнтована на модернізацію промислового сектора.

У зеленій зоні (показники 1-3) інтервальне значення від 0,8 до 1; у зоні показників 4-6 межі інтервалу 0,6 ÷ 0,8; у зоні показників 7-9 межі інтервалу 0,4 ÷ 0,6; у зоні показників 10-12 межі інтервалу 0,2 ÷ 0,4; у зоні показників 13-15 менше 0,2.

Муніципій Кішінеу знаходиться у жовтій зоні з показником «відсутність розвитку», що характеризується кризою з високим територіальним потенціалом.

Єдино можливу стратегію територіального розвитку є стратегія інтегрованого і комбінованого зростання, тобто. необхідно сконцентруватися на формуванні економічного каркасу та логістики між містами муніципії. Крім того, необхідно переглянути організаційну матрицю взаємодії як усередині муніципії, так і в тріаді адміністрацій Республіки, муніципій та бізнесу.

Потрібно нарощувати територіальний потенціал, щоб вийти з кризи та перейти до стратегії розвитку. В умовах геополітичних та кліматичних змін, нових технологій ці процеси слід провести якнайшвидше, а вимірювання територіального потенціалу поставити на постійну основу. Інакше продовжиться деградація та збільшення полярності у світовому та молдавському розвитку.

Переклад з російської заслуженого оцінювача Українського товариства оцінювача Ігоря Гохберга.

Примітка.

Щодо терміну муніципiум.

https://www.slg-coe.org.ua/wp-content/uploads/2021/10/LP_ZVIT_MOLDOVA_UKR-1.pdf

6. **Якщо у Вашій країні у законодавстві визначено термін «муніципалітет» або його аналог, то чи використовується цей термін для означення територіального формування (громади), чи під цим поняттям розуміється тільки/також орган місцевого самоврядування (далі – ОМС)?**

«Муніципалітети» у повсякденному розумінні – це всі одиниці першого рівня: сільські та міські. Цей термін не фігурує як такий в законодавстві і є досить неточним, але, як правило, він означає територіальну одиницю.

Як такий, офіційний термін «*municipium*» позначає міський населений пункт із особливою роллю в економічному, соціально-культурному, науковому, політичному та адміністративному житті країни, з важливими промисловими, комерційними структурами та установами у сфері освіти, охорони здоров'я та культури (стаття 7 Закону № 764/2001). Відповідно до статей 8-9 Закону № 764/2001, статус «*municipium*» надається 13 великим містам: Кишинів, Бельці, Бендери, Кагул, Чадір-Лунга, Комрат, Єдинет, Хінчешті, Орхей, Сорока, Страшені, Тирасполь та Унгень.

Перші два «*municipium*» (Кишинів та Бельці) є адміністративно-територіальними одиницями 2-го рівня, нарівні з районами; решта є одиницями 1-го рівня АТУ, а отже, є муніципалітетами у ширшому розумінні.

Кишинів – столиця Республіки Молдова. Статут Кишенева як «*municipium*» відображений у Законі № 136/2016 (https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=120556&lang=ru).

The screenshot shows a web browser window with the URL slovyk.ua/index.php?swrd=муніципiй. The page title is 'СЛОВНИК UA' (Dictionary UA) with the tagline 'портал української мови та культури'. There are navigation buttons for 'СЛОВНИК', 'СЕРВІСИ', and 'СЛОВНИК'. A search bar contains 'Додати тлумачення'. Below it, a dropdown menu shows 'Орфографія (словоформи)'. The main content is a table for the word 'муніципiй' (municipality).

муніципiй - іменник, чоловічий рід, неістота		
ВІДМІНОК	ОДИНА	МНОЖИНА
Називний	муніципiй	муніципiї
Родовий	муніципiю	муніципiїв
Давальний	муніципiєві, муніципiю	муніципiям
Знахідний	муніципiй	муніципiї
Орудний	муніципiєм	муніципiями
Місцевий	на/у муніципiї	на/у муніципiях
Кличний	муніципiю	муніципiї

Запропонована автором перекладу примітка.

Фактично терміном «муніципiй» визначено територіально- адміністративну одиницю з особливою значною роллю в політичному, економічному, освітньому і суспільному житті Молдови. Статус «*municipium*» надається 13 великим містам: Кишинів, Бельці, Бендери, Кагул, Чадір-Лунга, Комрат, Єдинет, Хінчешті, Орхей, Сорока, Страшені, Тирасполь та Унгень.

ВСТАНОВЛЕННЯ ТА ЗМІНА ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК В СУЧАСНИХ УМОВАХ

*Світлана Щелкунова-Гончарська, експерт-оцінювач УТО, адвокат,
директор ТОВ ЮК ВСЕСВІТ*

*Ернест Штерндок, експерт-оцінювач УТО, кандидат технічних наук,
директор ТОВ ГІС КОНСАЛТИНГ*

Постановка проблеми. Оцінка земельних ділянок останнім часом є обов'язковою складовою при виконанні операцій з земельними ділянками, таких як оподаткування, купівля-продаж, вилучення, консолідація, а також у сфері землеустрою, управління земельними ресурсами та ведення Державного земельного кадастру. При цьому вартість земельної ділянки залежить від фізичних, економічних, соціальних, екологічних та правових факторів. В Україні, як і в інших країнах світу, розрізняють основні два поняття вартості земельної ділянки – ринкова (експертна грошова оцінка) та для оподаткування (нормативна грошова оцінка).

Нормативна грошова оцінка виконується сертифікованим інженером-землевпорядником [1] шляхом розроблення технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок у межах територіальної громади та внесення отриманих даних до Державного земельного кадастру. Для отримання нормативної грошової оцінки окремої земельної ділянки власнику (користувачу) земельної ділянки звертатись до суб'єктів оціночної діяльності не потрібно. Дані про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки оформляються за заявою, яка подається до Державного земельного кадастру, як витяг із технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок за кадастровим номером такої ділянки [2].

Експертна грошова оцінка земельних ділянок виконується експертом-оцінювачем при відчуженні та страхуванні, заставі, реорганізації, банкрутстві або ліквідації підприємства, яке володіє землею, за рішенням суду [3]. Результатом проведених робіт є звіт з експертної грошової оцінки земельної ділянки. При цьому застосовуються такі методичні підходи:

- капіталізація чистого операційного або рентного доходу (пряма і непряма);
- зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок;
- урахування витрат на земельні поліпшення.

Експерт-оцінювач використовує методичний підхід, який забезпечений повною інформацією про об'єкт оцінки. Але визначення точного і оптимального підходу є складною задачею через варіацію факторів, які впливають на оцінку.

Одним з факторів, який впливає на результат як нормативної грошової оцінки так і експертної грошової оцінки, є цільове призначення земельної ділянки – допустимі напрями використання земельної ділянки відповідно до встановлених законом вимог щодо використання земель відповідної категорії та визначеного виду цільового призначення [1]. Наприклад, експертна грошова оцінка вільних від будівель та споруд земельних ділянок для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, особистого селянського господарства, що проводиться у зв'язку з викупом цих земельних ділянок для суспільних потреб чи їх примусовим відчуженням з мотивів суспільної необхідності, проводиться на основі методичного підходу капіталізації чистого операційного або рентного доходу від використання земельних ділянок з урахуванням їх використання за цільовим призначенням (використанням), встановленим на день прийняття рішення про викуп таких земельних ділянок для суспільних потреб.

Таким чином зміна цільового використання земельної ділянки приведе до зміни ринкової вартості такої земельної ділянки, тому визначення механізму встановлення та зміни цільового використання земельної ділянки є актуальним питанням.

Мета статті – визначення процедури встановлення та зміни цільового використання земельної ділянки.

Викладення основного матеріалу

Загальний порядок встановлення та зміни цільового призначення земельних ділянок визначається ст. 20 Земельного кодексу України [4]. Визначення термінів встановлення та зміни цільового призначення земельних ділянок представлено на рисунку 1.

Встановленням вид цільового призначення земельної ділянки вважається з моменту прийняття відповідного рішення органом державної влади, органом місцевого самоврядування, власником земельної ділянки в межах повноважень, визначених законодавством, та внесення відповідних відомостей про її цільове призначення до Державного земельного кадастру.

<p>При встановленні цільового призначення земельних ділянок здійснюється віднесення їх до певної категорії земель та виду цільового призначення</p>	<p>При зміні цільового призначення земельних ділянок здійснюється зміна категорії земель та/або виду цільового призначення</p>
--	---

Рисунок 1 – Визначення встановлення та зміна цільового призначення земельних ділянок

Віднесення земельних ділянок до певних категорії та виду цільового призначення земельних ділянок має відповідати Класифікатору видів цільового призначення земельних ділянок, видів функціонального призначення територій та співвідношення між ними, а також правила їх застосування, зазначеним у додатку 58 Порядку ведення Державного земельного кадастру [5].

Категорія земель та вид цільового призначення земельної ділянки визначаються у межах відповідного виду функціонального призначення території, передбаченого затвердженим комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади, генеральним планом населеного пункту, детальним планом території згідно Класифікатору видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок (додаток 6 Порядку ведення Державного земельного кадастру).

Визначення виду цільового призначення земельної ділянки відбувається під час формування земельної ділянки і здійснюється розробником документації із землеустрою та містобудівної документації згідно з рішенням органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування про надання дозволу на розроблення відповідної документації.

Під час розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, на який не надано відповідного дозволу, віднесення земельних ділянок до певної категорії та виду цільового призначення земельних ділянок здійснюється розробником такої документації із землеустрою та містобудівної документації з урахуванням вимог, затверджених у генеральних планів населених пунктів та іншої містобудівної документації, схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, проектів землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів. У разі визначення категорії земель та виду цільового призначення земельної ділянки приватної власності віднесення земельних ділянок до певної категорії та виду цільового призначення земельних ділянок здійснюється розробником такої документації із землеустрою та містобудівної документації згідно з договором на виконання відповідних робіт із землеустрою, укладеним з власником такої земельної ділянки.

Зміна цільового використання земельної ділянки може проводитися за двома різними процедурами в залежності від наявності внесених відомостей про функціональне призначення території до Державного земельного кадастру (рис. 2).

1 ВИПАДОК	2 ВИПАДОК
<ul style="list-style-type: none"> • відомості про функціональне призначення території внесено до Державного земельного кадастру 	<ul style="list-style-type: none"> • відомості про функціональне призначення території НЕ внесено до Державного земельного кадастру

Рисунок 2 – Випадки зміни цільового використання земельної ділянки

У першому випадку – відомості про функціональне призначення території внесено до Державного земельного кадастру – зміна цільового призначення здійснюватиметься:

- за рішенням Верховної Ради АРК, Рада міністрів АРК, органів виконавчої влади та місцевих рад – щодо земельних ділянок державної та комунальної власності згідно із повноваженнями вказаних органів, закріпленими у ст. 122 Земельного Кодексу України [4];
- власниками земельних ділянок приватної власності – на підставі їхньої заяви;
- за ініціативою землекористувачів, які використовують земельні ділянки на праві постійного користування, оренди, емфітевзису, суперфіцію – щодо земельних ділянок державної та комунальної власності на яких розташовані будівлі та споруди що належать на праві приватної власності (крім визначених категорій у ст. 20 Земельного Кодексу України [4]).

У разі коли відомості про функціональне призначення території внесено до Державного земельного кадастру, зміна виду цільового призначення не потребує:

- розроблення документації із землеустрою (крім випадків формування земельної ділянки із земель державної та комунальної власності, не сформованих у земельні ділянки);
- прийняття рішень Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, органу виконавчої влади та органу місцевого самоврядування (крім рішень про встановлення і зміну цільового призначення земельних ділянок, розпорядження якими здійснюють такі органи).

Частиною 7 ст. 20 Земельного Кодексу України [4] визначені обставини за яких необхідно погоджувати зміну цільового призначення:

- якщо земельна ділянка перебуває у користуванні на правах постійного користування, оренди, емфітевзису, суперфіцію, у заставі – із землекористувачем, заставодержателем (підпис якого на погодженні посвідчується нотаріально);
- якщо земельна ділянка відноситься до земель оборони – з Міністерством оборони України або органом державної влади, що здійснює керівництво військовим формуванням, до сфери управління якого належить військова частина, установа, військово-навчальний заклад, підприємство та організація, яка використовує землі оборони на праві постійного користування;
- зміни цільового призначення земельних ділянок державної та комунальної власності природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, історико-культурного, лісогосподарського призначення, внаслідок якої земельні ділянки виводяться зі складу таких категорій, а також зміни цільового призначення земель, визначених пунктом «б» частини першої статті 150 Земельного Кодексу [4], – з Кабінетом Міністрів України.

Зміни цільового призначення земельних ділянок державної та комунальної власності природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, історико-культурного, лісогосподарського призначення, внаслідок яких земельні ділянки виводяться зі складу таких категорій (крім зміни цільового призначення земельних ділянок лісогосподарського призначення для розміщення на них лінійних об'єктів енергетичної інфраструктури), а також зміни цільового призначення земель, торфовищ з глибиною залягання торфу більше одного метра і осушені незалежно від глибини, торфовищ у складі водно-болотних угідь міжнародного значення, здійснюються за погодженням з Кабінетом Міністрів України.

Частинами 8 та 9 ст. 20 Земельного Кодексу України [4] передбачені умови зміни цільового призначення земель лісогосподарського призначення та особливо цінних земель.

Порядок визначення та зміни цільового призначення земельної ділянки передбачений частинами 3-5 ст. 20 Земельного Кодексу України.

Так, категорія земель та вид цільового призначення земельної ділянки визначаються в межах відповідного виду функціонального призначення території, передбаченого затвердженим комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади або генеральним планом населеного пункту.

Встановлення цільового призначення земельної ділянки без додержання вищезазначених вимог допускається у таких випадках:

- передачі земельної ділянки державної, комунальної власності відповідно до частини третьої статті 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»;
- консервації деградованих і малопродуктивних, техногенно забруднених земель;
- віднесення земельної ділянки до земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення;
- віднесення земельної ділянки до земель лісогосподарського призначення;
- зміни виду цільового призначення земельної ділянки в межах категорії земель сільськогосподарського призначення (крім віднесення їх до земельних ділянок для садівництва, зміни цільового призначення земельних ділянок під польовими лісовими смугами);
- віднесення до земель морського транспорту земельних ділянок у межах морського порту.

Також окремі випадки визначені п. 27 Перехідних положень Земельного кодексу [14] та діють під час дії воєнного стану.

При внесенні до Державного земельного кадастру відомостей про встановлення або зміну цільового призначення земельної ділянки належність земельної ділянки до відповідної функціональної зони визначається за даними Державного земельного кадастру. Відомості про цільове призначення земельної ділянки вносяться до Державного земельного кадастру.

Для приведення у відповідність цільового призначення земельної ділянки із Класифікатором видів цільового призначення земельних ділянок (додаток 59 Порядку ведення Державного земельного кадастру [5]), у разі коли таке цільове призначення визначене зг попередніми класифікаторами необхідно звернутися до Дежгеокадастру з:

- заявою;
- електронним документом з визначеним цільовим призначенням земельної ділянки;
- листом структурного підрозділу Дежгеокадастру, який здійснює повноваження на відповідній території, щодо можливості визначення цільового призначення земельної ділянки згідно з Класифікатором, який надається на запит власника або користувача земельної ділянки з урахуванням матеріалів формування земельної ділянки.

У другому випадку – відомості про функціональне призначення території не внесено до Державного земельного кадастру – зміна цільового призначення здійснюватиметься за проектом землеустрою щодо зміни цільового призначення земельної ділянки (проектом землеустрою щодо відведення земельної ділянки). Рішення про зміну цільового призначення земельних ділянок у таких випадках приймається згідно ст. 122 Земельного Кодексу України [4] щодо:

- земельних ділянок, розпорядження якими здійснюють Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування, – за рішенням відповідного органу;
- земельних ділянок приватної власності – сільськими, селищними, міськими радами, на території яких розташована відповідна земельна ділянка.

Пунктом 23 розділу X перехідних положень Земельного Кодексу України [4] передбачена наступна процедура загального порядку:

1. Проект землеустрою щодо відведення земельних ділянок, що передбачає зміну цільового призначення земельної ділянки приватної власності, розробляється без надання дозволу на його розроблення.

2. Проект землеустрою щодо відведення земельних ділянок, що передбачає зміну цільового призначення земельної ділянки, затверджується органом, що приймає рішення про зміну цільового призначення земельної ділянки.

Статтею 50 Закону «Про землеустрій» [1] визначені вимоги та склад проекту землеустрою щодо відведення земельних ділянок у разі зміни цільового призначення земельних ділянок, а саме: у разі формування земельної ділянки чи зміни цільового призначення земельної ділянки для потреб, пов'язаних із забудовою, до проекту додається витяг із відповідної містобудівної документації із зазначенням функціональної зони території, в межах якої розташована земельна ділянка, та обмежень у використанні території для містобудівних потреб.

Витяг із затвердженої містобудівної документації, видається відповідним органом місцевого самоврядування, подається ним державному кадастровому реєстраторові в електронній формі. На витяг із затвердженої містобудівної документації в електронній формі накладається кваліфікований електронний підпис особи, яка відповідно до вимог статті 26 Закону України «Про землеустрій» [1] є розробником містобудівної документації. Наявність кваліфікованого електронного підпису підтверджує відповідність зазначеного витягу оригіналу містобудівної документації у паперовій формі.

Виготовлення витягу із затвердженої містобудівної документації в електронній формі здійснюється з урахуванням таких вимог:

- формат зображення – кольоровий;
- роздільна здатність – 300 точок на дюйм;
- глибина кольору – не менш як 4 біти;
- формат готового файлу – PDF (з текстовим змістом, не скановане зображення);
- розмір файлу – не більш як 3 мегабайти.

Якість містобудівної документації в електронній формі повинна забезпечувати розбірливе читання його змісту.

Висновки. На теперішній час триває умовний перехідний період, в якому процедура зміни цільового призначення земельної ділянки буде залежати від наявності затвердженої містобудівної документації (комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади та генерального плану) та наявності внесених до Державного земельного кадастру відомостей про функціональні зони території.

У випадку внесення відомостей про функціональні зони до Державного земельного кадастру передбачається зміна цільового призначення земельної ділянки в межах

переважних видів цільового використання земельних ділянок функціональної зони за ініціативи землевласника (землекористувача) без розробки будь-якої документації та прийняття рішень органами місцевого самоврядування або органами державної влади.

За відсутності внесення відомостей про функціональні зони до Державного земельного кадастру або необхідності зміни цільового призначення земельної ділянки за межами переважних видів цільового використання земельних ділянок функціональної зони процедура зміни цільового призначення земельної ділянки здійснюється шляхом розробки документації із землеустрою щодо відведення земельної ділянки на підставі рішень органів місцевого самоврядування або органів державної влади.

Отже з позиції незалежної оцінки при визначенні найкращого та найбільш ефективного використання земельних ділянок, а саме юридично дозволених варіантів особливого значення набуває аналіз містобудівної документації та ступеня її актуальності для оцінюваної території. Одночасно, наявний безпосередній вплив архітектурно-планувальних рішень, які формуються при розробці містобудівної документації, на майбутню вартість території.

Список використаних джерел

1. Закон України «Про Землеустрій» від 22.05.2003 року № 858-IV. Електронний ресурс. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#n490>
2. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок» від 03.11.2021 року № 1147. Електронний ресурс. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1147-2021-%D0%BF#Text>
3. Закон України «Про оцінку земель» від 11.12.2003 року № 1378-IV. Електронний ресурс. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text>
4. Земельний кодекс України від 25.10.2001 року № 2768-III. Електронний ресурс. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#n261>
5. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» від 17.10.2012 року № 1051. Електронний ресурс. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051%D0%B1-2012-%D0%BF#top>

ВИМОГИ ДО НАЗВИ ЗВІТІВ ПРО ОЦІНКУ МАЙНА ТА ПОТОЧНИЙ СТАН СПРАВ ЗА ПІДСУМКАМИ РЕЦЕНЗУВАННЯ

*Андрій Чиркін, MRICS, REV,
голова Представництва Експертної Ради УТО в Харківській області,
заслужений експерт-оцінювач УТО*

*Віктор Герасименко,
член Представництва Експертної Ради УТО в Харківській області,
експерт-оцінювач УТО*

«Хто ясно мислить, той ясно викладає».

Нікола Буало-Депрео¹

У вересні поточного 2023 року виповнилося 30 років з дати офіційного започаткування² в незалежній Україні нового виду економічної діяльності – оціночної. В Україні на цей час оціночна діяльність є видом діяльності, що сертифікується.

Суб'єктами оціночної діяльності (СОД) згідно вимог закону є:

суб'єкти господарювання – зареєстровані в установленому законодавством порядку фізичні особи-суб'єкти підприємницької діяльності, а також юридичні особи незалежно від їх організаційно-правової форми та форми власності, які здійснюють господарську діяльність, у складі яких працює хоча б один оцінювач, та які отримали сертифікат суб'єкта оціночної діяльності;

органи державної влади та органи місцевого самоврядування, які отримали повноваження на здійснення оціночної діяльності в процесі виконання функцій з управління та розпорядження державним майном та (або) майном, що є у комунальній власності, та у складі яких працюють оцінювачі.

Практична діяльність з оцінки майна може здійснюватися виключно СОД. Оцінка майна, що проведена СОД вважається **незалежною оцінкою**. У випадках проведення незалежної оцінки майна складається **звіт про оцінку майна**³.

З дати започаткування оціночної діяльності прийнято більше десятка законодавчих та нормативно-правових актів, які регулюють різноманітні аспекти оціночної діяльності в Україні та є чинними на дату написання цієї статті.

В таблиці 1 наведені посилання на законодавчі та нормативно-правові акти (НПА), в яких регламентуються вимоги до звітів про оцінку чи наводяться їх назви. Слід зазначити, що в таблиці 1 наведений доволі повний, але не вичерпний перелік законодавчих та нормативно-правових актів.

¹ **Нікола Буало-Депрео** (фр. *Nicolas Boileau-Despréaux*; 1636-1711) – французький поет, критик, теоретик класицизму, https://tsytaty.com/xfsearch/avtor/Нікола_Буало-Депрео/. В багатьох джерелах авторство цього вислову присвоюється **Артуру Шопенгауеру** (нім. *Arthur Schopenhauer*; 1788-1860) – німецький філософ, наприклад, https://uk.wikiquote.org/wiki/Артур_Шопенгауер

² З прийняттям Кабінетом міністрів Постанови № 717 від 08.09.1993 року «Методика оцінки вартості об'єктів приватизації».

³ Ст. 3 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні».

Таблиця 1

Назва звіту	НПА, який регламентує вимоги
Звіт про оцінку майна	Ст. 12 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» [1] (далі по тексту – Закон про оцінку); пп. 56-61 Національного стандарту №1 [4]; п. 29 Національного стандарту №2 «Оцінка нерухомого майна» [5]
Звіт з експертної грошової оцінки земельних ділянок	Закон України «Про оцінку земель» (далі по тексту – Закон про оцінку землі) [2]; п. 1 Національного стандарту №2 «Оцінка нерухомого майна» [5]
Звіт про оцінку	«Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок» [10]
Звіт про оцінку, Звіт про експертну грошову оцінку земельної ділянки	«Порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок» [11]
Звіт про оцінку цілісного майнового комплексу	п.32, п.33 Національного стандарту №3 «Оцінка цілісних майнових комплексів» [6]
Звіт про оцінку, Звіт про оцінку майнових прав інтелектуальної власності	п.28 та по тексту Національного стандарту №4 «Оцінка майнових прав інтелектуальної власності» [7]
Звіт про оцінку майна, Звіт про експертну грошову оцінку земельної ділянки, Звіт про оцінку необоротних активів, Звіт про оцінку єдиного майнового комплексу, Звіт про оцінку пакета акцій, Звіт про оцінку акцій (часток), Звіт про оцінку збитків	По тексту «Методики оцінки майна» [8]
Звіт про оцінку КТЗ ⁴	п. 4.3 «Методики товарознавчої експертизи та оцінки колісних транспортних засобів» [9]
Звіт про оцінку, Звіт про оцінку майнових прав, Звіт про оцінку майнових прав інтелектуальної власності	По тексту «Методики оцінки майнових прав інтелектуальної власності» [12] По тексту Методики [12] п. 3.3 Методики [12]
Звіт про оцінку	«Порядок оцінки права вимоги за зобов'язанням, що виникає внаслідок здійснення кредитної операції» [13]
Звіт про оцінку Звіт про оцінку майна Звіт про оцінку об'єкта оренди	Ст. 10, ст. 18 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» [3] (далі по тексту – Закон про оренду); Ст. 19 Закону про оренду [3]
Звіт про оцінку майна	«Методика оцінки об'єктів оренди» [14]

⁴ КТЗ – колісні транспортні засоби.

Назва звіту	НПА, який регламентує вимоги
Звіт про оцінку збитків	п. 1, п. 3 «Методика визначення збитків» [15]
Звіт про оцінку	Ст. 2 Проекту Закону про внесення змін до Закону про оцінку [16]
Звіт про оцінку	МСО 103 МСО-2022 [17]

Щодо експертної грошової оцінки земельних ділянок законодавець допустив декілька варіантів назв звітів (як мінімум три⁵ варіанти, див. табл.1 та [2], [5], [8], [10-11]).

З огляду наведеного в таблиці 1 можна дійти висновку, що назва звіту формується конкатинацією словосполучень «Звіт про оцінку» та «узагальнене найменування класу оцінюваного активу⁶» (наприклад, майно, земельна ділянка, майнові права або більшу диференціацію класу оцінюваного активу – КТЗ, акцій (часток) і т.п.).

Єдиним виключенням з цього ряду, мабуть, можна назвати Звіт про оцінку збитків, оскільки збитки (реальні збитки або упущена вигода) вочевидь не є майном або майновими правами. Відповідно вочевидь в такому випадку буде доцільним використання словосполучень «Звіт про оцінку збитків – » та або «реальних збитків, завданих майну суб'єкта господарювання», або «упущеної вигоди від неможливості (чи перешкод) у провадженні господарської діяльності суб'єкта господарювання».

Відповідно до вимог ст. 3 Закону про оцінку [1] *майном*, яке може оцінюватися, вважаються об'єкти в матеріальній формі, будівлі та споруди (включаючи їх невід'ємні частини), об'єкти незавершеного будівництва, майбутні об'єкти нерухомості, машини, обладнання, транспортні засоби тощо; паї, цінні папери; нематеріальні активи, у тому числі об'єкти права інтелектуальної власності; цілісні майнові комплекси всіх форм власності.

Згідно зі ст. 1 Закону України «Про оцінку земель» [2] *«земельна ділянка – частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами»*.

Поняття майнового права визначено статтею 3 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» [1]. Відповідно до нього майновими правами визнаються будь-які права, пов'язані з майном, відмінні від права власності, у тому числі права, які є складовими частинами права власності, а також інші специфічні права та права вимоги.

В таблиці 2 наведені окремі назви звітів, які рецензувались в Представництві Експертної ради УТО в Харківській області, а також пропонувані назви цих звітів, які, на думку авторів статті, відповідали б вимогам нормативно-правових актів, що регулюють оціночну діяльність (правий стовпчик).

Таблиця 2

Назва звіту про оцінку, що наданий на рецензування	Назва звіту відповідно вимог НПА
Звіт про оцінку вартості двохкімнатної квартири загальною площею XX кв.м, розташованої за АДРЕСА1	Звіт про оцінку майна
Звіт про незалежну оцінку нерухомого майна загальною площею XXX кв.м, розташованого за адресою; АДРЕСА2	Звіт про оцінку майна
Звіт про незалежну оцінку вартості нерухомого майна	Звіт про оцінку майна
Звіт про незалежну оцінку ринкової вартості частки у статутному капіталі ТОВ «РАНОК» у розмірі 15,0%	Звіт про оцінку часток

⁵ Звіт з експертної грошової оцінки земельних ділянок, Звіт про оцінку, Звіт про експертну грошову оцінку земельної ділянки.

⁶ Згідно з МСО-2022 «актив» та «активи» зазвичай стосуються об'єктів, що можуть бути предметами конкретної оцінки.

Назва звіту про оцінку, що наданий на рецензування	Назва звіту відповідно вимог НПА
Звіт про оцінку необоротних активів, що обліковуються на балансі ПІДПРИЄМСТВО згідно з переліком, який наданий Замовником	Звіт про оцінку необоротних активів
Звіт про незалежну оцінку ринкової вартості однієї простої іменної акції ПАТ «НАЗВА1» (код ЄДРПОУ 11111111, адреса розташування: АДРЕСА3)	Звіт про оцінку однієї простої іменної акції
Звіт про незалежну оцінку вартості однієї простої іменної бездокументарної акції ПАТ «НАЗВА2» (код ЄДРПОУ 11111111, адреса розташування: АДРЕСА4)	Звіт про оцінку однієї простої іменної акції
Звіт про незалежну оцінку вартості права вимоги за зобов'язаннями, які виникли на підставі договору відкриття кредитної лінії РЕКВІЗИТИ	Звіт про оцінку права вимоги або Звіт про оцінку права вимоги за зобов'язанням, що виникло внаслідок здійснення кредитної операції

Наведені назви звітів, що були надані на рецензування, на думку авторів цієї статті, є надлишковими в частині згадування незалежної оцінки, окремих характеристик об'єкта оцінки (наприклад, двохкімнатної квартири загальною площею ХХ кв.м, розташованої за АДРЕСА, найменування підприємства і частки, що оцінюється в його капіталі і т.п.).

Слід ще раз підкреслити, що в проекті Закону України щодо внесення змін в Закон про оцінку [16] згадується тільки одна назва – звіт про оцінку, якому дається таке визначення: «звіт про оцінку – документ, що містить висновок про вартість майна (розмір збитку) та підтверджує виконані процедури з оцінки оцінювачем(ами), який(і) працює(ють) з суб'єктом оціночної діяльності – суб'єктом господарювання на законних підставах, підписаний таким(и) оцінювачем(ами), який(і) безпосередньо проводив(или) оцінку майна, керівником суб'єкта оціночної діяльності (або уповноваженою ним особою) та зареєстрований у випадках та порядку, що встановлені законом».

В редакції міжнародних стандартів оцінки 2022 року [17] наводиться тільки одна назва звіту – звіт про оцінку.

Наприкінці варто підкреслити, що, на думку авторів цієї статті, описана проблема є, може бути, й не дуже великою, але досить принциповою в тому сенсі, що кожна професія має свою сталу та зазвичай дуже чітку термінологію (для незалежної оцінки в Україні – ще й закріплену постановами Кабінету Міністрів України та Міжнародними стандартами оцінки). Нечітке розуміння або використання термінів може призводити до непорозуміння не тільки між оцінювачем та замовником, але також і просто між оцінювачами. Авторам неодноразово доводилося бути свідками ситуацій, коли колеги дискутували й довго не могли досягти порозуміння тільки тому, що використовували некоректну професійну термінологію. Тому те, наскільки чітко й коректно ми викладаємо наші думки у звіті, є однією із заповорок нашого професійного успіху.

Висновки

1. Згадування незалежності оцінки у назві звіту є вочевидь зайвим, оскільки тільки у випадках проведення незалежної оцінки майна складається звіт про оцінку.
2. Обтяження назви звіту окремими елементами, що характеризують об'єкт оцінки, є таким, що формально не відповідає вимогам нормативно-правових актів.

Список використаних джерел

1. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», від 12.07.2001 року №2658-III

2. Закон України «Про оцінку земель», від 11.12.2003 р № 1378-IV
3. Закон України «Про оренду державного та комунального майна», від 03.19.2019 року №157-IX
4. Національний стандарт №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 р № 1440
5. Національний стандарт №2 «Оцінка нерухомого майна», затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 28.10.2004р № 1442
6. Національний стандарт №3 «Оцінка цілісних майнових комплексів», затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 29.11.2006 р № 1655
7. Національний стандарт №4 «Оцінка майнових прав інтелектуальної власності», затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 03.10.2007 р № 1185
8. Методика оцінки майна, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 10.12.2003 р № 1891 (в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 20.02.2019 р № 224)
9. Методика товарознавчої експертизи та оцінки колісних транспортних засобів, затверджена Наказом Міністерства юстиції України, Фондом державного майна України 24.11.2003 № 142/5/2092 (у редакції наказу Міністерства юстиції України, Фонду державного майна України від 24.07.2009 № 1335/5/1159), зареєстровано в Міністерстві юстиції України 24 листопада 2003 р за № 1074/8395
10. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 р № 1531 (в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 16.11.2011 р № 1248)
11. Порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок, затверджений наказом Державного комітету України по земельних ресурсах від 09.01.2003 р. № 2, зареєстровано в Міністерстві юстиції України 23.05.2003 р за № 396/7717
12. Методика оцінки майнових прав інтелектуальної власності, затверджена наказом ФДМУ від 25.06.2008 р №740, зареєстровано в Міністерстві юстиції України 06.08.2008 р за №726/15417
13. Порядок оцінки права вимоги за зобов'язанням, що виникає внаслідок здійснення кредитної операції, затверджений наказом ФДМУ від 29.05.2017 р №866, зареєстровано в Міністерстві юстиції України 16.06.2017 р за №765/30633
14. Методика оцінки об'єктів оренди, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 10.08.1995 р № 629 (в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 02.01.2003 р № 3)
15. 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, затверджена Наказом Міністерства економіки України та Фонду державного майна України 18 жовтня 2022 року №3904/1223, зареєстровано в Міністерстві юстиції України 02 грудня 2022 р. за №1522/38858
16. Проект Закону про внесення змін до Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», № 7386 від 17.05.2022
17. Міжнародні стандарти оцінки. Чинні з 31.01.2022, / Пер. з англ. УТО. – К.: «Аванпост-Прим», 2022. – 164 с.

АНАЛІЗ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ ЗАКАРПАТТЯ

*Володимир Денисенко, експерт-оцінювач УТО,
керівник ТОВ «Байт», м. Ужгород*

З екранів телевізорів, мережі інтернет та зі шпальт журналів від фахівців з нерухомості ми постійно чуємо або читаємо різноманітні аналізи та прогнози розвитку ринку нерухомості. При цьому, як правило, не наводяться ніякі цифри, а ринок характеризується лише епітетами: «упав», «обвалився», «стабілізувався», «розвивається», «піднімається» і т.п. У кращому разі прогнози робляться у відсотках.

Пропоную Вашій увазі дослідження, яке проводиться нами уже протягом 23 років, і у достовірності якого я переконаний: щомісячна вибірка проводилась мною особисто за єдиними критеріями (факт одноосібного проведення вибірки є суттєвим – у квітні-вересні 2014 року цю роботу проводили інші працівники і одержані показники мали значний діапазон коливань, що пояснюється різницею у підході до вибору об'єктів порівняння).

Перед початком проведення аналізу необхідно було вибрати показник чи критерій, за яким буде проводитись порівняння об'єктів нерухомості. Звичайно ж, в якості такого показника вибрано вартість у доларовому еквіваленті 1м² загальної площі жилої нерухомості (на Закарпатті при операціях з нерухомістю використовується лише долар США або євро. У виключних випадках, коли розрахунки проведені у національній валюті, гривня тут же конвертується у тверду валюту), тому що:

- квадратний метр загальної площі об'єктів нерухомого майна є найчастіше уживаною характеристикою нерухомості і саме цей показник першим фігурує у описах будівель, споруд чи приміщень у пропозиціях до продажу;

- технічні параметри та конструктивні характеристики офісної, торгової і особливо виробничої та складської нерухомості є надто різними і привести їх до якого-небудь еталонного квадратного метра вкрай важко: для цього потрібно знати місце розташування об'єктів, їх характеристики, технічний стан, об'ємно-планувальні рішення і конструктивне виконання, а цього, як правило, у інформації про продаж нерухомості немає. Простіше всього проблему із вибором показника при аналізі ринку виробничо-складської нерухомості пояснити так: виробничою будівлею є і звичайна цегляна будівля побутової майстерні, і залізобетонний виробничий корпус машинобудівного заводу з мостовими кранами, системами опалення, вентиляції і т.і. В обох випадках параметром порівняння є вартість 1м² загальної площі, хоча очевидною є нерівноцінність цих площ. Можливо у Києві чи у великих містах можна знайти однотипні будівлі, вартість яких можна порівнювати, але для невеликих міст це завдання є нерозв'язним: для таких міст інформація про продаж офісної, торгової чи виробничої нерухомості є вкрай обмеженою і недостатньою для вибору аналогічних, або хоча б ідентичних, об'єктів порівняння;

- найбільш інформативним є ринок жилої нерухомості і для визначення середньої ціни пропозиції за 1м² загальної площі можливо підібрати ідентичні квартири, розташовані у рівнозначних за містобудівною цінністю зонах міста;

- і головне: інтегральним показником, що враховує весь спектр економічного розвитку певного населеного пункту чи регіону (наявність місць прикладання праці, ландшафт та природне оточення, рівень розвитку інфраструктури, культурологічний рівень, екологічна ситуація, правопорядок і т.п.) є саме рівень цін на житлову нерухомість. Тому саме цей показник вибрано нами для аналізу розвитку ринку нерухомості, тим більше, що ринок житлової нерухомості є найбільш інформативним та достовірним. До весни 2022 р динаміка змін цього показника відображувала як загальноукраїнські тенденції розвитку суспільства, так і конкретної області чи населеного пункту.

Нижче наведені графіки зміни цін пропозиції за 1 м² загальної площі двокімнатних квартир для різних періодів.

Першим на рис.1 наведений щорічний графік залежності ціни пропозиції 1 м² загальної площі квартир для міста Ужгород від дати пропозиції для інтервалу 2000-2008 роки. Графік побудований на підставі достовірних даних про ціни пропозиції за двокімнатні квартири, починаючи з 2000 року, і дають можливість встановити чітку залежність вартості нерухомості від року пропозиції та визначити загальну тенденцію зміни вартості. Вибірка проводилась ТОВ «Байт» за даними інформаційних бюлетенів «Афіша Закарпаття» та інших ЗМІ. Числові показники для початку кожного з років прийняті рівними середньоарифметичному значенню ціни пропозиції вартості 1м² загальної площі близько 200-250 (в залежності від наявності інформації) двокімнатних квартир у багатоповерхових цегляних або панельних жилих будинках, розташованих у серединній зоні міста, станом на кінець грудня попереднього року. При цьому вибирались квартири вторинного ринку з технічним станом, який ріелтери характеризують як «хороший» «з ремонтом» або «нормальний».



Рис. 1. Середні значення ціни пропозиції двокімнатних квартир у м. Ужгороді у період з 2000 р. по 2008 р.

Оскільки з середини 2008 року загальна тенденція зміни вартості нерухомості зламана і ціни на нерухомість почали стрімко падати, для періодів з 01.01.2008 по 01.08.2012, 01.01.2015 по 01.01.2018, та з 01.08.2012 по листопад 2023 року графіки з розбивкою по місяцях побудовані окремо.

Необхідність у розбивці ще на три періоди пояснюється тим, що після стрімкого падіння цін з кінця 2008 року по серпень 2009 року падіння практично припинилось, а з листопада 2010 року по липень-серпень 2012 року продовжилось, але було повільним і не чітко вираженим. Далі ціни знову стабілізувались.

Щомісячний розрахунок проводився наступним чином: за даними агентств нерухомості, з мережі інтернет та з інформаційних бюлетенів вибрані ціни пропозиції та площі 200-250 двокімнатних квартир, розрахована ціна пропозиції за 1м² загальної площі та виведене середнє значення цього показника для кожного місяця, починаючи з січня 2008 року.

На рис. 2 наведений графіки помісячних змін вартості нерухомості для періоду з 01.01.2008 по 01.08.2012.

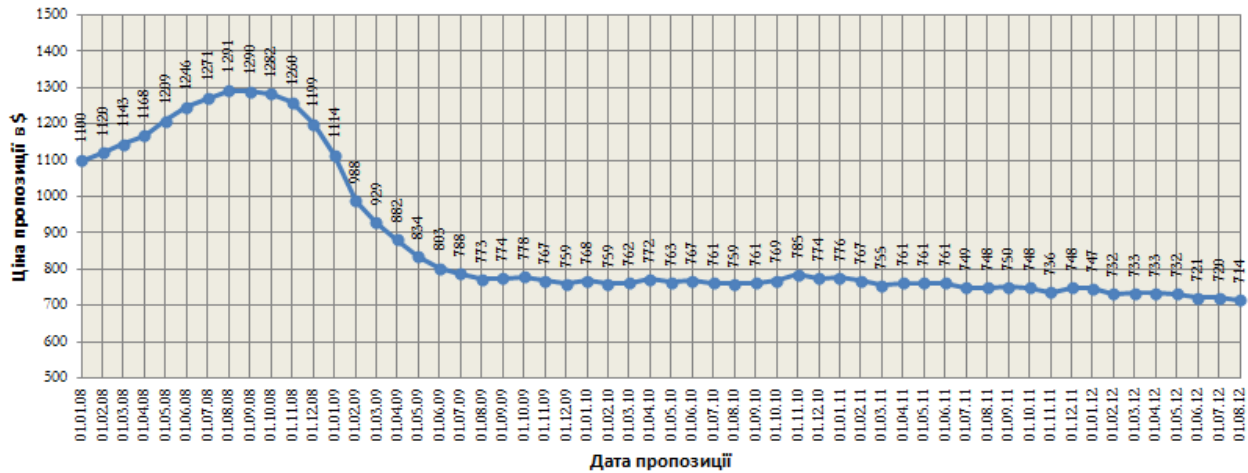


Рис. 2. Середнє значення ціни пропозиції двокімнатних квартир у м. Ужгороді у період з 2008 р. по 2012 р.

З липня-серпня 2012 року і до кінця 2014 року падіння цін практично припинилось і коливання цін (за цей період вони коливались в межах ± 10 \$/m²) знаходилось в межах допустимої похибки розрахунків.

Надалі поступове падіння відновилося і продовжувалося до кінця 2017 року (рис.3).

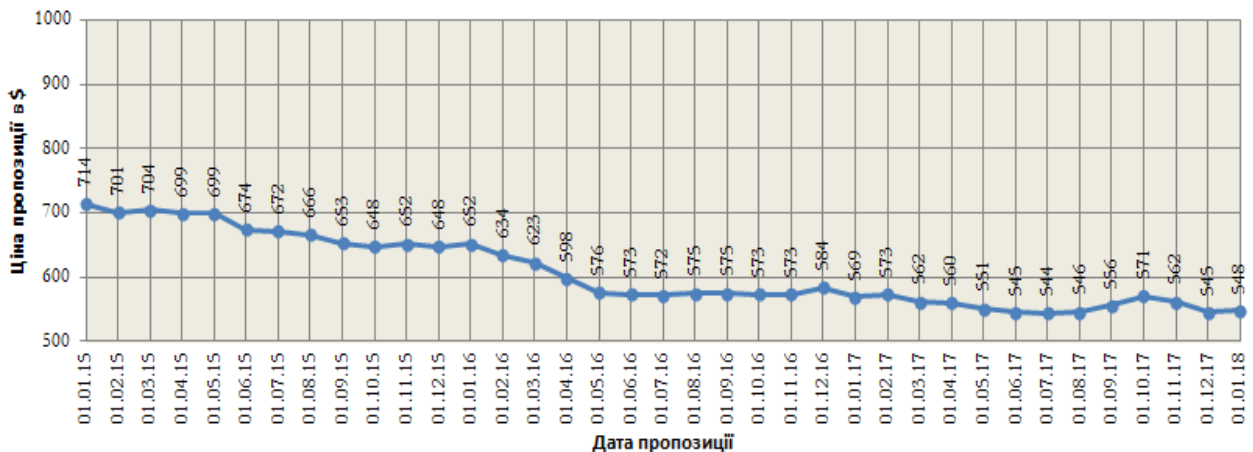


Рис. 3. Середнє значення ціни пропозиції двокімнатних квартир у м. Ужгороді у період з 2015 р. по 2017 р.

Якщо до 24.02.2022 р. вищенаведені графіки з певними корективами відображували як регіональні, так і загальноукраїнські тенденції розвитку ринку нерухомості, то війна з РФ все змінила: очевидно, що вартість нерухомості в зоні бойових дій та на сході і півдні України буде суттєво нижчою від нерухомості західних регіонів. Із-за відсутності достовірних даних по вартості нерухомості у цих областях та надзвичайної динаміки зміни її вартості, не можна прикладати дані однієї області (в даному випадку Закарпатської) до загальноукраїнських тенденцій.

Тому нижченаведений аналіз стосується лише Закарпаття (і, можливо, західних областей України). Ціни тут змінювались наступним чином (рис. 4).

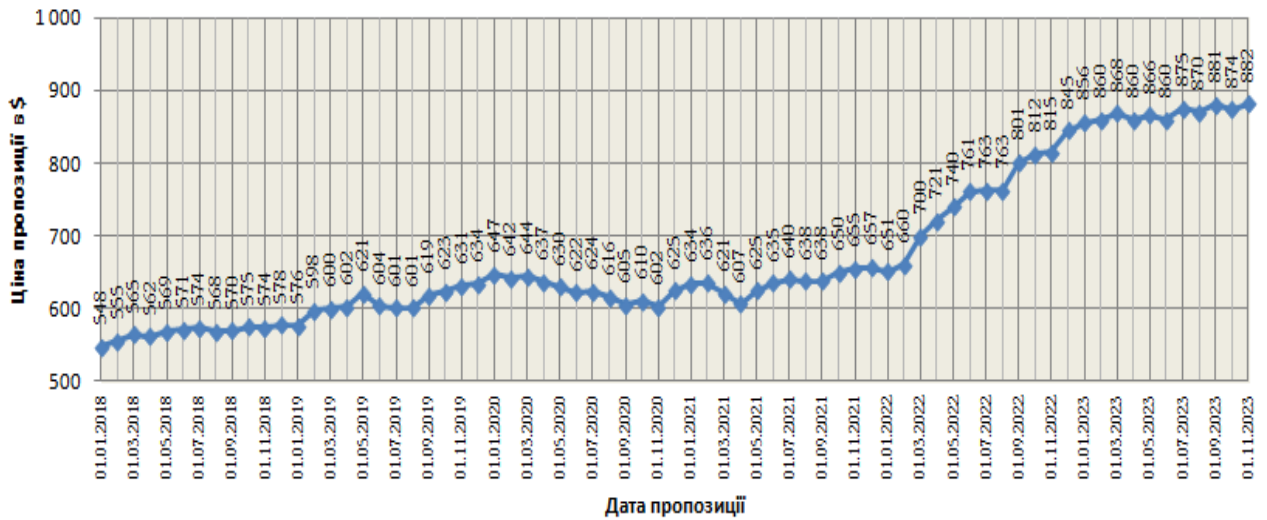


Рис. 4. Середнє значення ціни пропозиції двокімнатних квартир у м. Ужгороді у період з 2018 р. по 2023 р.

Підсумковий графік зміни вартості жилої нерухомості з початку 2000 року по листопад 2023 року буде таким:



Рис. 5. Середнє значення ціни пропозиції двокімнатних квартир у м. Ужгороді у період з 2000 р. по 2023 р.

Подібним чином розвивається ринок нерухомості й іншого функціонального призначення, при цьому комерційна і офісна нерухомість у містах є суттєво дорожчою, а виробнича – дешевшою.

Наведені вище графіки можуть мати і практичне застосування: на підставі середніх цін пропозиції за 1м² загальної площі квартир можна розрахувати також коригуючі коефіцієнти на динаміку зміни цін (коефіцієнти використовуються для коригування вартості нерухомості у розрахунках за порівняльним та доходним підходами і розраховуються за співвідношенням середньої ціни пропозиції останнього місяця до ціни пропозиції відповідного періоду).

Наприклад для останнього року наведений у табл. 1.

Таблиця 1

Коригуючі коефіцієнти на динаміку зміни цін

<i>Різниця у даті пропозиції (місяців)</i>	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
<i>Коригуючий коефіцієнт</i>	1,01	1,00	1,01	1,01	1,03	1,02	1,03	1,02	1,03	1,03	1,04	1,08

Скоріш за все наведені залежності будуть характерними для всієї нерухомості Закарпаття, хоча за абсолютними показниками вони, звичайно ж, будуть відрізнятися для різних типів нерухомості.

Стосовно прогнозу розвитку ринку нерухомості.

Вважаю, що в цьому питанні покладатись на оцінки ріелтерів немає сенсу – практично всі попередні їх прогнози не справдились. Думаю, що краще робити висновки з власних досліджень суб'єктів оціночної діяльності.

Зараз робити довгострокові прогнози є справою невдячною, тому обмежусь лише припущенням: як видно з графіка, наведеного на рис. 4, в найближчі місяці подальший ріст цін на вторинну нерухомість Закарпаття малоімовірний (або якщо буде, то незначним). Далі все залежатиме від ситуації на фронті.

Сподіваюсь, що ця стаття стане оцінювачам в нагоді.

АНАЛІЗ ДОСТАТНОСТІ ТА ДОСТОВІРНОСТІ ПОРІВНЯННИХ ДАНИХ ПРИ ВИЗНАЧЕННІ РИНКОВОЇ ВАРТОСТІ

Олександр Драпиковський, заслужений оцінювач УТО, REV

Ірина Іванова, заслужений оцінювач УТО, REV

Постановка проблеми

Важливою складовою роботи, яку виконує оцінювач при визначенні ринкової вартості в рамках порівняльного підходу, є збір та аналіз даних про угоди, укладені чи запропоновані щодо об'єктів, подібних до об'єкту оцінки

Очевидно, щоб отримати об'єктивне значення ринкової вартості, обсяг цих даних має бути достатнім, а самі дані – достовірними.

Зокрема, за Національними стандартами оцінки застосування порівняльного підходу передбачає збирання і проведення аналізу інформації про продаж або пропонування подібного нерухомого майна та визначення об'єктів порівняння, з наступним вибором методу розрахунку вартості об'єкта оцінки з *урахуванням обсягу та достовірності наявної інформації* [2, п. 19].

При цьому, інформація про угоди продажу та пропонування подібного нерухомого майна відповідно до Національних стандартів [1, п. 48] повинна відповідати наступним критеріям:

- умови угод купівлі-продажу або умови пропонування щодо укладення таких угод не відрізняються від умов, які відповідають вимогам, що висуваються для визначення ринкової вартості;

- продаж подібного майна відбувся з дотриманням типових умов оплати;

- умови на ринку подібного майна, що визначали формування цін продажу або пропонування, на дату оцінки істотно не змінилися або зміни, які відбулися, можуть бути враховані.

І далі: умови такої угоди *не повинні передбачати* будь-які додаткові обмеження або вимоги, що впливають на майбутню економічну вигоду від використання покупцем об'єкта оцінки [1, п. 12].

Національні стандарти містять ряд застережень про рівень достатності та достовірності вхідних даних:

«Визначення ринкової вартості об'єкта оцінки за допомогою порівняльного підходу ґрунтується на інформації про ціни продажу (пропонування) подібного майна, достовірність якої не викликає сумнівів у оцінювача. У разі відсутності або недостатності зазначеної інформації у звіті про оцінку майна зазначається, якою мірою це вплинуло на достовірність висновку про ринкову вартість об'єкта оцінки» [1, п. 16];

«Оцінювач самостійно здійснює пошук інформаційних джерел (за винятком документів, надання яких повинен забезпечити замовник оцінки згідно з договором), їх аналіз та виклад обґрунтованих висновків. При цьому оцінювач повинен проаналізувати всі інформаційні джерела, пов'язані з об'єктом оцінки, тенденції на ринку подібного майна, інформацію про угоди щодо подібного майна, які використовуються у разі застосування порівняльного підходу, 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» [1, п. 52], –

але ніяк не регламентують саму процедуру оцінки «достатності» та «достовірності».

Разом з тим, відсутність загально визначених принципів і правил щодо формування масиву та аналізу вхідних даних з точки зору їх надійності та відповідності ринковій кон'юктурі

сприяє поширенню негативної практики, коли оцінювачі: перекладають відповідальність за відомості про стан об'єкта оцінки на замовника; ігнорують проведення аналізу локального ринку нерухомості; обмежують збір ринкової інформації фрагментарними даними з інтернет-ресурсів; уникають підтвердження подібності об'єктів порівняння з об'єктом оцінки, – що призводить до тенденційності оцінки, втрати важливої ринкової інформації та спотворення отриманого результату.

Одним з шляхів подолання такої негативної практики може стати вимога щодо застосування до збору, обробки та аналізу вхідних даних статистичних методів.

Мета статті – розглянути існуючі інструменти описової статистики, що дозволяють оцінити достатність і достовірність вхідних даних, необхідних для визначення ринкової вартості при застосуванні порівняльного підходу.

Виклад основного матеріалу

1. Розмір вибірки

Виконання кожного завдання з оцінки починається зі збору даних про об'єкт оцінки, що слугує першим кроком у створенні *вибірки подібних об'єктів нерухомого майна*, з якими об'єкт оцінки може конкурувати на ринку, та у формуванні уявлення про сам ринок, на якому ці об'єкти представлені.

Ключовим моментом на цьому етапі є усвідомлення того, що оцінювач має справу з неімовірнісними вибірками, відбір угод до яких здійснюється не за принципами випадковості, а за атрибутивними критеріями – умовами угод та властивостями об'єктів нерухомості, стосовно яких ці угоди укладені чи пропонуються на дату оцінки, і, передусім тих властивостей, які вказували б на спільність місця розташування об'єктів та зіставність їх метричних, технічних та економічних характеристик. Інакше кажучи, вибірка має бути територіально вираженою та функціонально визначеною.

Крім того, укладені та запропоновані угоду охоплюватимуть лише частину об'єктів з генеральної сукупності, до якої належить об'єкт оцінки. Тому зібрані дані про продаж відповідатимуть лише об'єктам з вибірки і будь-які узагальнення щодо рівня цін або їх динаміки матимуть відношення до цієї підмножини, а не усіх подібних об'єктів. Це зумовлює необхідність розрізняти (порівнювати) параметри, що характеризують вибірку та генеральну сукупність.

Зрозуміло, що розмір вибірки буде регламентований активністю ринку і зі зростанням кількості угод збільшується ймовірність того, що параметри, які характеризують вибірку, будуть наближатися до параметрів генеральної сукупності. Це має сенс, оскільки великі розміри вибірки зменшують мінливість, а значить і випадкову похибку оціненої вартості. Проте збільшення кількості об'єктів порівняння у вибірці і, насамперед, за рахунок розширення території спостереження, неминує призведе до зменшення ступеня їх подібності, основним критерієм якої для об'єктів нерухомого майна є їх місце розташування. Тобто, збільшення розміру вибірки породжує похибку іншого роду – похибку поправки.

Таким чином, з розміром вибірки безпосередньо пов'язані два види похибок стосовно оціненої вартості: *випадкова похибка*, що зменшуватиметься зі збільшенням кількості об'єктів у виборці, та *похибка поправки*, що зростатиме зі збільшенням кількості об'єктів у виборці, – тому розміру вибірки буде детермінований необхідністю мінімізувати як випадкову похибку, так і похибку поправки (рис. 1).

Зауважимо, що суми угод з продажу (пропонування) об'єктів нерухомості доцільно надавати в розрахунку на одиницю порівняння, що забезпечить зменшення варіації вхідних даних, а особливості їх розподілу – в табличному або графічному форматі. Для графічного формату найчастіше застосовують криву ймовірностей значень сум угод у розрахунку на одиницю порівняння (рис. 2).

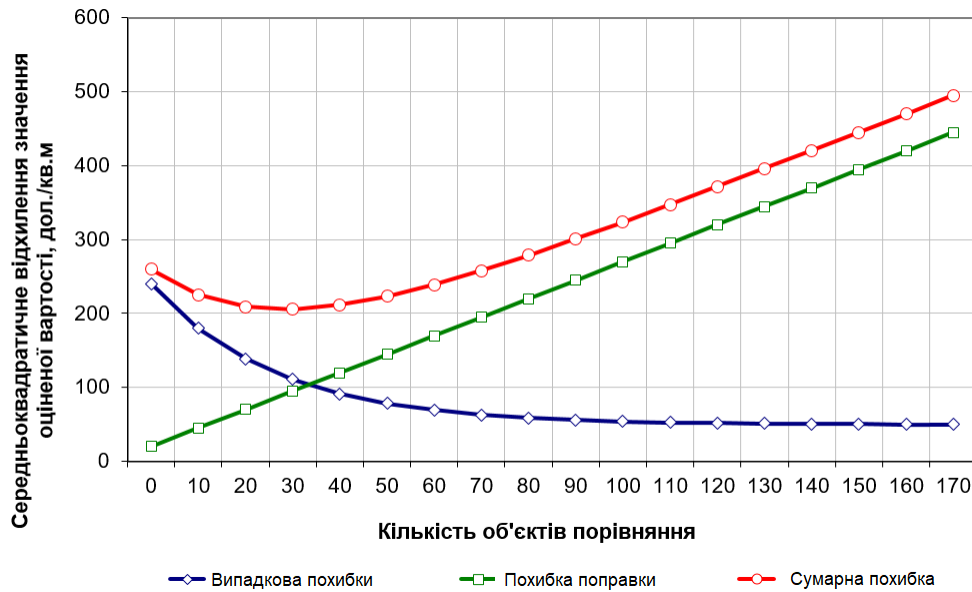


Рис. 1. Залежність відхилення значення оціненої вартості від обсягу вибірки

Загальне уявлення про вибірку подібних об'єктів можна отримати за допомогою описової (дескриптивної) статистики, що дозволяє оцінити достовірність і надійність вхідних даних.

Найпростішою формою кількісного аналізу ринкової інформації в рамках описової статистики є одновимірний аналіз, що міститься в пакеті «Аналіз даних» MS Excel і спрямований на опис розподілу пропонованих на ринку цін з використанням мір центральної тенденції, варіації та форми.

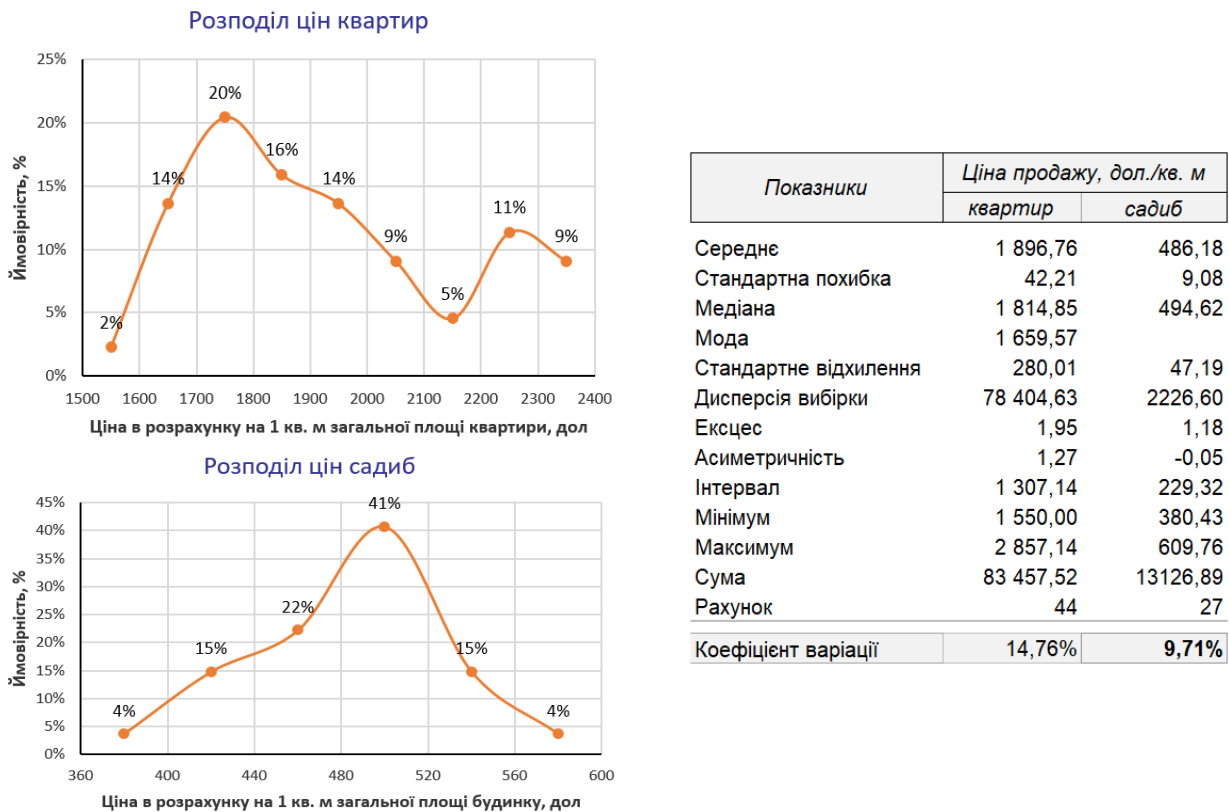


Рис. 2. Аналіз розподілу цін на об'єкти житлової нерухомості

2. Міри центральної тенденції

Центральна тенденція – це типове значення, яке описує суми угод вибірки або генеральної сукупності. Серед мір центральної тенденції найчастіше використовуються:

1. *Середнє арифметичне* – доданок значень усіх сум угод вибірки чи генеральної сукупності, поділений на розмір вибірки (генеральної сукупності) відповідно. Цей параметр дуже добре піддається статистичним висновкам, коли вибірка є достатньо великою. Проте середнє арифметичне має певні недоліки, оскільки враховує всі угоди, тому на її результат впливатимуть одне або декілька екстремальних значень, які можуть спотворити уявлення про типові ціни. Крім того, коли ми обчислюємо середнє значення цін продажу (пропозиції) подібних об'єктів на певну дату, нас насправді цікавить не середнє значення цієї конкретної вибірки, а скоріше середнє значення більшої сукупності, з якої сформовано вибірку. Звичайно ж, середнє значення вибірки варіюватиме від вибірки до вибірки, тому ми використовуємо *стандартну помилку* середнього значення, щоб отримати кількісну оцінку невизначеності середнього значення.

2. *Медіана* – середнє значення суми угод в упорядкованому масиві спостережень. На медіану не впливають крайні значення у вибірці даних про суми угод, крім того цей параметр для аналізу невеликих вибірок;

3. *Мода* – це значення суми угод, яке найчастіше зустрічається у вибірці. На цей параметр також не впливають екстремальні значення, але він більш мінливий від вибірки до вибірки, а для деяких розподілів значень сум угод (наприклад, для рівномірного розподілу) визначення моди взагалі стає неможливим.

Певною мірою, усі загальноприйняті визначення ринкової вартості використовують формулювання, які стосуються параметрів центральної тенденції. Так, «*найімовірніша ціна*» – це мода, а «*очікувана ціна*» – медіана або середнє арифметичне.

2. Міри варіації

Міри варіації показують ступінь розсіювання значень суми всіх угод вибірки, тобто наскільки ці значення відрізняються від середнього арифметичного значення.

За допомогою мір варіації – *середньоквадратичного відхилення* (стандартне відхилення), *дисперсії* та *коефіцієнту варіації* – формують висновок про однорідність, а значить і достовірність, вхідних даних. Зокрема, при значенні коефіцієнта варіації менше 17 % вибірка є абсолютно однорідною і достатньо однорідною, коли коефіцієнт варіації не перевищує 35 %.

Очевидно, що значний розкид у значеннях сум угод свідчатиме про їх невизначеність, натомість найбільш імовірне (типове) значення із цих цін продажу (пропонування) вказуватиме на ринкову вартість подібних об'єктів. З цієї причини міри варіації є поширеними параметрами статистики вибірки, який розраховують і наводять у звітах.

2. Міри форми розподілу

Міри форми (густини) розподілу – розмах, ексцес та асиметрія – дозволяють порівняти розподіл даних вибірки з характеристиками відомого розподілу, такого як нормальний розподіл, який є симетричним до середнього значення, щоб визначити, чи можна використовувати статистичні параметри вибірки для висновків про параметри генеральної сукупності.

Для нормального розподілу *розмах (інтервал)*, що вказує на різницю між найбільшим і найменшим значеннями сум угод, буде приблизно дорівнювати 6 стандартним відхиленням; *ексцес*, що визначає ступінь концентрації значень сум угод навколо їх середнього значення, буде мезокуртичним і дорівнювати 3 (в формулі, що застосовується в пакеті «Аналіз даних» MS Excel, дорівнює нулю); *асиметрія*, що відображає різницю між значеннями медіани і середнього арифметичного, буде дорівнювати нулю.

Параметри описової статистики

Параметр	Зміст	Формула
середнє арифметичне	міра центральної тенденції, визначена як сума значень змінної у вибірці або генеральній сукупності, поділена на кількість елементів у вибірці або генеральній сукупності	$\bar{x} = \frac{\sum_{i=1}^n x_i}{n};$ $\mu = \frac{\sum_{i=1}^N x_i}{N}$
стандартна помилка	середньоквадратичне відхилення середнього вибірки від математичного очікування генеральної сукупності, визначене як відношення стандартного відхилення вибірки до кореня квадратного обсягу вибірки	$SE_{\bar{x}} = \frac{s}{\sqrt{n}}$
медіана	міра центральної тенденції, визначена як середнє значення в упорядкованому масиві числових значень	Me
мода	міра центральної тенденції, що відповідає значенню змінної, яке найчастіше зустрічається у вибірці або генеральній сукупності	Mo
середньоквадратичне відхилення (стандартне відхилення)	міра варіації, визначена як корінь квадратний з суми квадратів відхилень від середнього, поділений або на обсяг генеральної сукупності, або на обсяг вибірки мінус 1	$s = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}{n-1}};$ $\sigma = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^N (x_i - \mu)^2}{N}}$
дисперсія	міра варіації, що вказує наскільки значення змінних у вибірці (генеральній сукупності) відрізняються від середнього значення	$s^2;$ σ^2
коефіцієнт варіації	міра варіації, визначена як відношення, виражене у відсотках, стандартного відхилення змінної до її середнього арифметичного значення	$v = 100 \cdot \frac{s}{\bar{x}};$ $v = 100 \cdot \frac{\sigma}{\mu}$
ексцес	міра форми розподілу, що вказує ступінь концентрації значень змінних вибірки навколо середнього значення. Коефіцієнт ексцесу вказує ступінь відхилення ексцесу вибірки від ексцесу нормального розподілу	$E_x = \frac{\sum_{i=1}^n \left(\frac{x_i - \bar{x}}{s} \right)^4}{n\sigma^4} - 3$
асиметрія	міра форми розподілу, що вказує ступінь відхилення від симетрії нормального розподілу	$A_s = \frac{\sum_{i=1}^n \left(\frac{x_i - \bar{x}}{s} \right)^3}{n\sigma^3}$
інтервал (розмах)	міра форми розподілу, визначена як різниця між найбільшим і найменшим значеннями змінних	$h = x_{\max} - x_{\min}$

Отже, міри форми розподілу даних дозволяють сформувати статистичний висновок про відповідність (придатність) вхідних даних.

Менший показник розмаху свідчатиме про меншу дисперсію значень сум угод вибірки, і навпаки, більший розмах – про більшу дисперсію.

Показник ексцесу повідомлятиме про те, наскільки загостреним (вища концентрація) чи сплющеним (менша концентрація) є розподіл. При цьому вища концентрація значень сум угод навколо їх середнього значення, з одного боку, є показовим критерієм надійності отриманого результату на дату оцінки, але з другого боку, містить високий ризик для учасників ринку, оскільки у разі зміни ринкової ситуації така «одностайність» може спричинити різкі перепади у цінах пропонування.

Показник асиметрії – наскільки екстремальні значення сум угод вибірки спотворюють різницю між медіаною та середнім арифметичним. Якщо показник асиметрії буде від'ємним, розподіл даних є лівостороннім і медіана буде більшою за середнє арифметичне; якщо буде додатним, розподіл даних є правостороннім і медіана буде меншою за середнє арифметичне. Значні відхилення показника асиметрії від нульового значення свідчать про те, що екстремальні значення в даних спотворюють середнє арифметичне, а медіана, ймовірно, буде кращим показником центральної тенденції.

Аналіз форми розподілу дозволяють також зробити висновок про достатність обсягу вибірки залежно від симетричності генеральної сукупності об'єктів, подібних до оцінюваного об'єкта. При вибірці, сформованій з несиметричної генеральної сукупності, розмір вибірки повинен становити щонайменше 30 угод, щоб забезпечити приблизну нормальність розподілу середнього значення вибірки. Якщо генеральна сукупність досить симетрична, розподіл середнього вибірки буде приблизно нормальним за обсягу вибірки щонайменше 15 одиниць.

Висновки

Дослідження вхідних даних завжди було в основі процесу оцінки, проте знання, розуміння та застосування статистичних інструментів для більш ретельного аналізу достатності та достовірності цих даних сьогодні стало необхідною умовою професійної компетентності і природним та очевидним доповненням традиційного аналізу відмінностей у цінах продажу подібних об'єктів нерухомості в оціночних процедурах коригування.

Дотримання розглянутих у статті принципів і правил щодо формування масиву вхідних даних та процедур їх аналізу безумовно сприятимуть підвищенню достовірності як порівнянних даних, що використовують для визначення ринкової вартості, так і результатів оцінки, і може бути застосований до усіх процедур ринкового порівняння, що застосовують не тільки в порівняльному, а й в дохідному та витратному підходах.

Крім того, ефективне використання інструментів описової статистики, таких як таблиці, діаграми та графіки, суттєво полегшує сприйняття звітів про оцінку їх користувачами і, тим самим, підвищує загальну довіру до виконаної оцінки.

Список використаних джерел

1. Національний стандарт №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 р № 1440
2. Національний стандарт №2 «Оцінка нерухомого майна», затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 р № 1442

АВТОМАТИЗОВАНІ ОЦІНОЧНІ МОДЕЛІ*

Адам Хейс, доктор філософії, CFA

Що таке автоматизована оціночна модель оцінки?

Автоматизована оціночна модель (AVM) – це термін служби, яка поєднує математичне чи статистичне моделювання з базами даних існуючих об'єктів нерухомості та транзакцій для розрахунку вартості нерухомості. Більшість AVM порівнюють вартість подібних об'єктів в той самий момент часу.

Багато оцінювачів і навіть установ Уолл-Стріт використовують AVM для оцінки житлової нерухомості.

Загалом, автоматизовані оціночні моделі – це програмні моделі ціноутворення, що використовують на ринку нерухомості для оцінки подібних об'єктів нерухомості.

AVM більш ефективні та послідовні, ніж оцінювач-людина, але вони також точні настільки, наскільки точні дані, що стоять за ними, а це означає, що вони можуть бути застарілими або невірними.

Постачальники AVM включають комерційні платформи, такі як CoreLogic, Freddie Mac та Equifax, а також безкоштовні споживчі сайти, такі як Zillow та Trulia.

Як працюють автоматизовані оціночні моделі?

Звіти AVM ґрунтуються на технології, в тому числі на запатентованих алгоритмах, і можуть бути отримані кредиторами та агентами за лічені секунди. Зазвичай вони містять як гедоністичну модель (різновид статистичного регресійного аналізу), так і індекс повторних продажів, які зважуються та аналізуються для отримання значення ціни. AVM зазвичай включають вартість податкового інспектора, всю відповідну інформацію про нерухоме майно, що розглядається, наприклад, історію його продажів, і аналіз продажів аналогічного майна.

Вони також використовуються для підтримки андеррайтингу іпотечних кредитів та кредитів під заставу житла, для прийняття рішень про рефінансування, а також для допомоги у зменшенні збитків та діяльності з управління кредитним ризиком, як-от ринкова оцінка об'єктів нерухомості в інституційних інвестиційних портфелях. Хоча AVM спочатку використовувалися для оцінки житлової нерухомості, їх використання поширилося на інші типи, включаючи комерційну нерухомість.

Постачальники AVM пропонують свої послуги різним клієнтам, включаючи агентів з нерухомості та брокерів, іпотечних кредиторів та великі фінансові установи. Провідними постачальниками AVM є CoreLogic, Federal Home Loan Mortgage Corp. (Freddie Mac), VeroVALUE та Equifax. Громадськість може використовувати їх через безкоштовні сайти нерухомості.

Популярний веб-інструмент Zillow для оцінки нерухомості – Zestimate – є одним з відомих типів AVM.

Плюси та мінуси автоматизованих оціночних моделей оцінки у сфері нерухомості

Незважаючи на широке використання, AVM викликають деякі суперечки, особливо щодо того, як вони порівнюються з традиційними особистими оцінками.

* *Рекомендоване посилання:* Hayes, Adam (2021) What Is an Automated Valuation Model (AVM)? How They Work. <https://www.investopedia.com/terms/a/automated-valuation-model.asp>

Переваги AVM

Переваги використання AVM у порівнянні з фізичними оцінками аналогічні перевагам будь-якої автоматизованої системи порівняно з людськими зусиллями. За суттю, вони заощаджують час, гроші та зусилля. Вони можуть робити численні розрахунки та порівняння за лічені секунди, і їм не потрібно фізично виїжджати, щоб оглянути нерухомість або аналогічні об'єкти. Порівнянні об'єкти та дані (*англ. comparables, comps*) є ключовим фактором при оцінці та встановленні ціни на конкретний об'єкт нерухомості.

Усе це знижує вартість оцінки майна чи кількох об'єктів. AVM особливо корисні при оцінці вартості всього портфеля нерухомості. Після налаштування AVM можна експлуатувати з невеликими витратами.

Алгоритми не тільки дешевше і швидше, а й не схильні до людських помилок або зловживань. Як об'єктивні автомати, вони усувають упередженість та суб'єктивність із рівняння. Отже, знижується ризик шахрайства чи навмисного неправильного ціноутворення, хоча, звісно, комп'ютерні програми може бути зламани чи ними можна маніпулювати.

Недоліки AVM

Щоб AVM працювала добре, їй потрібні високоякісні дані у достатній кількості, щоб бути репрезентативними. Ось де її вразливість.

Найчастіше згадуваний недолік AVM у тому, що з визначенні вартості вони не враховують (і не можуть) враховувати фактичний стан майна. Вони просто припускають середній стан, який може бути не точним. Вони не можуть відзначити деталі чи зміни в стані об'єкта.

AVM відмінно підходять для порівнянь, але що буде, якщо не вистачає порівнянної нерухомості (*comps*) або зареєстрованих даних про транзакції? З цієї причини нещодавно побудовані об'єкти особливо складно оцінити, а AVM, будучи досить буквральними, як правило, не вистачає уяви, щоб вигадати щось, що можна було б використовувати як винагороду. І оскільки AVM працює на основі відомих факторів – історичних даних – вона не бере до уваги нематеріальні активи, які можуть підвищити або знизити оцінку.

Нарешті, AVM може працювати тільки з тими даними, які їй надані, і завжди є небезпека неправильного введення даних. Крім того, інформація, яка в неї є, може бути застарілою, що робить AVM ненадійними на ринках нерухомості, які швидко змінюються.

Підсумки

Основні постачальники AVM рекламують їх точність, всебічне охоплення та економію часу. Проте AVM мають справу із середніми значеннями. Таким чином, вони особливо ефективні там, де фонд нерухомості є дуже однорідним. У регіонах з великим набором типів та стилів нерухомості вони можуть бути менш точними та корисними.

Незважаючи на те, що використання AVM зростає, вони не витіснили людські оцінки, не в останню чергу тому, що більшість іпотечних кредиторів вимагають, щоб індивідуальна оцінка нерухомості виконувалася особисто сертифікованим оцінювачем. Через побоювання щодо їх точності деякі учасники галузі пропонують переглядати результати кількох AVM, щоб отримати більш повну картину і підвищити довіру до своїх звітів.

СТАТИСТИКА В КОНТЕКСТІ ЕКОНОМІЧНОЇ ТЕОРІЇ*

Єва Кухарська-Стасяк,

Кафедра інвестицій та нерухомості, Лодзький університет, Лодзь, Польща

Вступ

Актуальною темою для обговорення серед оцінювачів нерухомості є застосування статистичних методів у оцінці індивідуальних об'єктів. Популярність передових статистичних методів зростає, зокрема, у розробці так званих автоматизованих оціночних моделей (AVM).

Я вважаю, що при визначенні застосовності таких методів, включаючи використання AVM в оцінці індивідуальних об'єктів, ми не повинні зосереджуватися ні на технічній можливості застосування статистичних методів у оцінці нерухомості, ні на турботі про перспективи роботи оцінювачів, які значно зменшуються, якщо застосовувати комп'ютерні методи оцінки з використанням статистичних методів.

Навпаки, дискусія має шукати відповіді на такі запитання:

(1) Чи правильно відображає визначена статистичними методами вартість: концепцію ринкової вартості, встановлену на основі найкращого та найбільш ефективного використання, характеристики оцінюваного майна, умови угоди, складність ринку нерухомості, конкурентне положення нерухомості на ринку та поведінку покупців? Інакше кажучи, чи виправдана довіра до статистичних методів і чи забезпечує їх застосування адекватну достовірність результату?

(2) Чи результати оцінок, отримані за допомогою статистичних методів, зрозумілі для одержувача?

Шукаючи відповіді на ці питання, ми повинні розглядати оцінку як процес досягнення вартості і як результат цього процесу.

Обговорення використання статистики/математики в оцінці нерухомості є частиною ширшого питання про роль математики в галузі економіки. Ось чому варто переглянути еволюцію застосування математики, в тому числі статистики в економіці, і зробити висновки щодо застосовності та ефективності такої науки в оцінці майна.

Використання математики в економіці. Еволюція підходу

Існує багато розділів математики, одним з яких є статистика. Його фокус – використання статистичних тестів для ідентифікації числових спостережень. Ще один розділ математики – математична економіка, яка займається застосуванням математичних прийомів у формулюванні гіпотез. Це форма абстрактного аналізу. Поєднання двох гілок призводить до економетрики.

Спроби математизувати економіку були помічені ще в дев'ятнадцятому столітті, коли значна кількість економістів почала прагнути зробити економіку найточнішою з гуманітарних наук. Наприклад, Леонардо да Вінчі заявив, що жодне людське дослідження не можна назвати справжньою наукою, якщо воно не може бути продемонстровано математично.

Математизацію економіки чітко супроводжували дві тенденції: її прихильники та противники. Варто зазначити, що межа цього поділу не визначається математичним підґрунтям.

* *Рекомендоване посилання:* Kucharska-Stasiak E. Statistics in the context of economic theory, *Journal of Property Investment & Finance*, Vol. 41 No. 3, 2023, pp. 290-299. [https://doi.org/ 10.1108/JPIF-02-2023-0010](https://doi.org/10.1108/JPIF-02-2023-0010)

Серед тих, хто виступає проти використання математики, є компетентні математики, тоді як багато нових талантів у галузі кількісної науки підтримують її використання. Водночас серед тих економістів, які виступають проти формалізації економічного мислення, є прихильники збору даних та статистичного аналізу. Серед багатьох галузей математики статистика, яка дозволяє відрізнити реальні залежності від випадкових, стала популярною (Landreth and Colander, 2005: 520). Це не означає, що використання статистичного аналізу не викликало сумнівів. Наприклад, і Маршалл, і Еджворт зіткнулися з невизначеністю при розгляді можливості статистичного вимірювання кривої попиту, оскільки припущення *ceteris paribus* (за інших рівних), що супроводжує це дослідження, створює труднощі на етапі числового розпізнавання (Landreth and Colander, 2005: 520). Це приклад складності використання статистичних методів у галузі аналізу економічних явищ.

Давид Рікардо (1772-1823) вважається відповідальним за впровадження математики в економіку; він мав «дар абстрактних міркувань, заснованих на використанні простої аналітичної моделі з невеликою кількістю змінних, яка давала підстави для дуже радикальних висновків після низки перетворень» (Skousen, 2012: 136). Його зосередженість на побудові абстрактних моделей і використання хибних і оманливих припущень для підтвердження бажаних результатів стала відомою як *гріх Рікардо*, який вважається професійним ризиком для економістів і зберігся донині. За суттю, це «базування аргументу на суто дедуктивних міркуваннях, пов'язаних математичними рівняннями, без будь-якого посилання на історію, соціологію, філософію чи інституційні умови. Його вираженням є абстрактне теоретизування та побудова моделей на основі нереалістичних і навіть хибних припущень» (Skousen, 2012: 137-138). В економічній літературі твори Рікардо були визнані джерелом непорозуміння, на яких базувалася вся економічна теорія (Skousen, 2012: 138).

Математика назавжди увійшла в сферу економіки в 1870-х роках, коли Стенлі Джевонс і Леон Вальрас почали використовувати математичні рівняння в підручниках з економіки (Skousen, 2012: 488). Серед тих, хто захопився математичними методами, був Пол Самуельсон, якого вважають батьком сучасної математичної економіки. На початку 1960-х Самуельсон оголосив, що економіка стала більш математичною та технічною, ніж будь-коли раніше (Skousen, 2012: 489). Тріумф математики здавався повним: 96% статей, опублікованих у 1980-х роках в *American Economic Review*, були математичними за своєю суттю (Skousen, 2012: 489), а в докторських програмах з економіки домінувало абстрактне моделювання, що підтверджувало зростаючу відокремленість економіки від аналізу реального світу (Skousen, 2012: 138). Формалізація економіки вплинула на її форму вираження основних думок.

Відірваність економіки від економічної реальності тривалий час викликала сильний спротив. Тріумф математики в економіці визнано прикладом підпорядкування ходу дослідження інструментам і методам дослідження. Методологи визначають математику просто як інструмент, інструмент пізнання, який за відсутності емпіричного застосування та інтерпретації не має предмета. Це дозволяє відкрити не те, що є реальним, а те, що можливо. Істина означає щось інше для математика, ніж те, що вона означає для теоретика економічних наук (Stachak, 2003: 49). Представники економічних наук повинні знати, коли і як використовувати математичні формули.

Дефекти математичних міркувань були виявлені вже на стику дев'ятого і двадцятого століть Жаном-Батистом Сеємом (1767–1832), який став відомим як французький Альфред Маршалл. Він розглядав економіку як якісну, а не кількісну науку – і, отже, як науку, яку важко підкорити математичному обчисленню (Skousen, 2012: 83), – і він називав економістів, які абстрактно теоретизували з використанням математичних моделей, «марними мрійниками» (Skousen, 2012: 138). Альфред Маршалл, хоча він завжди застосовував математику та принципи точних наук в економіці, стверджував, що математика була в кращому випадку корисним ріштуванням, яке слід усунути в остаточній

презентації висновків міркувань (Blaug, 1994: 404). Тому він розглядав свої рівняння та графіки як додатки (Skousen, 2012: 280) і попереджав, що хороша математична теорія не обов'язково є хорошою економічною теорією.

Свою філософію він висловив у шести пунктах:

- (1) Використовуйте математику як мову нотаток, а не як механізм дослідження,
- (2) Зберігайте нотатки, доки не закінчите роботу,
- (3) Перекладайте все англійською мовою,
- (4) Проілюструйте прикладами, що стосуються реального світу,
- (5) Спаліть математику,
- (6) Якщо ви не можете зробити 4, спаліть 3.

Він не хотів допустити, щоб аналіз був відірваний від реальності. Хоча Маршалл був великим прихильником використання математики в економіці, він бачив небезпеку піддатися спокусі використання дедалі складніших інструментів і, водночас, відходу від економічних реалій. Навіть Вільям Стенлі Джевонс помітив, що економісти іноді зловживають авторитетом математики, щоб довести тривіальні аргументи (Stachak, 2003: 50).

Інша значна заява надійшла від Роджера Бебсона, який намагався застосувати принципи Ньютона в економіці та фінансах; він був творцем технічного аналізу, економіст, який у 1926 році попереджав про крах Уолл-стріт: «Найважливіша річ, я думаю, що я дізнався, це те, що світом правлять емоції, а не статистика, інформація чи щось інше» (Skousen, 2012: 376). Це формулювання виявляє усвідомлення впливу поведінкових факторів на прийняття ринкових рішень.

Серед противників застосування математики в економіці були представники австрійської школи, творці тогочасної концепції цінностей. Карл Менгер стверджував, що саме формальна, а не математична мова відображає економічні явища. Представники цієї школи заявляли, що використання математики в економіці є помилковим, оскільки цей метод синхронізує цінності, які з точки зору часу та творчого підприємництва є неоднорідними, і не дозволяє виявити якісну «сутність» таких явищ, як вартість, орендна плата та прибуток, які мають бути досягнуті. З цього випливає, що стверджувати, що математичні методи дозволяють вимірювати цінності, є згубним переконанням (Blaug, 1994: 307).

Роберт Каттнер, співзасновник Інституту економічної політики в США, заявив, що факультети економіки випускають докторських ідіотів, які добре знають математику, але не мають уявлення про реальну економіку (Blaug, 1994: 307). Зловживання математикою та статистикою в економіці позначається як обман (Blaug, 1994: 307). Мілтон Фрідман також заявив, що економіка стає все більш секретною галуззю математики замість того, щоб мати справу з реальними економічними проблемами (Ratajczak, 2014: 59). Навіть сам Пол Самуельсон, батько сучасної математичної економіки, визнав, що найкращі студенти знають усе, крім здорового глузду (Ratajczak, 2014: 59).

Протест проти математизації економіки призвів до створення нового журналу, який сьогодні є найпопулярнішим журналом з економічної теорії – *Journal of Economic Perspectives* – у якому математика практично відсутня (Skousen, 2012: 491).

Криза 2007-2008 років посилила хвилю критики математичної формалізації економіки. Дедалі частіше звучить думка, що економічні проблеми не можна звести до набору аксіом, математичних моделей чи статистичних залежностей. Наведені докази включають аналіз економістів, які публічно попереджали про наближення кризи. З дванадцяти лише двоє сформулювали застереження на основі власних математичних моделей (Wojtyna, 2014: 43).

Багато економістів, підкріплені досвідом останньої кризи, закликали до більш тісного зв'язку між економікою як науковою дисципліною та економічною реальністю, яка зазнає динамічних змін. Це ускладнює використання кількісного аналізу та математичного

моделювання, заснованого на постійних припущеннях і закономірностях, і заохочує розвиток якісного аналізу (як зазначено Maczyska, 2010: 65).

Белка цитує заяви, які свідчать про те, що найважливішим і найневідкладнішим елементом для оздоровлення економіки є відмова від використання математики в економічних дослідженнях, і що форми математичних дедуктивних міркувань не є адекватним інструментом для ретельного соціального аналізу (Belka, 2014, стор. 96).

За словами Седлачека, економіка «ще більше, ніж використання математичних формул, і якщо ми хочемо говорити про людську поведінку, нам потрібно знати різні економічні підходи. Тому математика корисна, але недостатня» (Sedlacek, 2012: 299-300). Він зазначає, що економісти іноді приділяють більше уваги математичним методам, ніж проблемам, до яких вони застосовуються (Sedlacek, 2012: 300). Ці методи здаються привабливими, елегантними та точними, але коли ми їх використовуємо, ми ніколи не знаємо, про що ми говоримо, чи говоримо ми правду (Sedlacek, 2012: 305).

Седлачек цитує вислів нобелівського лауреата Василя Леонт'єва: «Жодна інша галузь емпіричного дослідження (крім економіки) не застосовує такий потужний і складний статистичний механізм із такими посередніми результатами» (Sedlacek, 2012: 307). Було також зазначено, що хоча економічні публікації багаті математичними формулами, моделями та результатами економетричних тестів, між цими різними підходами немає зв'язку.

У результаті «хоча кількість економічних досліджень зросла, людська діяльність була все менше й менше зрозуміла. Економіку вже неможливо пояснити чи передбачити. Тому найкращим напрямком для нього було відкритися до соціології та психології» (Wojciechowska et al., 2017: 38). Це відкриває новий погляд на потреби аналізу ринку: перехід від суб'єктивного до об'єктивного підходу, до вивчення поведінки його учасників.

Ці твердження доводять, що відбулася переоцінка поглядів на роль математики як специфічної панацеї від традиційних проблем. Ці зміни слід ототожнювати не з ідеєю обмеження використання математики, а зі зміною її ролі. Вона не може виконувати роль наближення економічних досліджень до точної науки. Важко не погодитися з твердженням, що економіка як соціальна наука не є і ніколи не буде точною наукою; вона завжди матиме соціально-якісний вимір (Ratajczak, 2014: 56).

Серед економістів виникла група, яка закликає до більш тісного зв'язку економіки як наукової дисципліни з економічною реальністю. Один із її учасників, Ходжсон, писав, що найважливішим і найактуальнішим елементом для оздоровлення економіки є відмова від використання математики в економічних дослідженнях і викладанні економіки як самостійної мети (Belka, 2014: 96), а Лоусон стверджує, що форми математичних дедуктивних міркувань практично неадекватні як інструменти для ретельного соціального аналізу (Belka, 2014: 96). За словами Кругмана, економіка була трохи втрачена, і економісти сприйняли красу у формі вражаючих візерунків як правду, використовуючи їх, щоб продемонструвати свою майстерність у математиці (Krugman, 2009).

Підводячи підсумок, можна сказати, що основні заперечення проти використання математики в економіці – тобто абстрактного аналізу – виникають у зв'язку з формулюванням гіпотез і поясненням їх наслідків, а опір також зустрічається там, де методи статистичного аналізу застосовувалися неадекватно до проблеми. Було відмічені не лише їхні недоліки, а й неправильне застосування та неправильне тлумачення. Наприклад, високий коефіцієнт R-квадрат не може бути доказом причинного впливу однієї змінної на іншу (Skousen, 2012: 490).

Виявляється, пояснення складних реалій потребує іншого ракурсу. Не дивно, що на стику двадцятого і двадцять першого століть відбулося значне повернення до витоків економіки, до філософії. Економіка розробила метафізичні аспекти, пов'язані з теорією пізнання, а також проблеми етики, і почала спиратися на принципи психології.

Статистичні методи в оцінці нерухомого майна

Диференціація поглядів

Популярність використання математики та статистики в оцінці нерухомого майна зростає. Таке зростання популярності пояснюється збільшенням доступності емпіричних даних, пов'язаних з епохою великих даних. Серед прихильників використання статистичного апарату існує переконання, що доступ до повного електронного набору даних ставить під сумнів доцільність оцінки на основі вибірок досліджень. Вони вважають, що твердження про те, що «оцінювачі нечасто мають доступ до всієї інформації, доступної для використання в їх аналізі, є минулою правдою та помилковим переконанням, на якому ґрунтується значна частина теорії оцінки вартості» (Dell, 2013: 333). Використання математики та статистики отримало все більше прихильників не лише серед оцінювачів нерухомості – воно також отримало все більше визнання серед одержувачів оцінки: банківського сектору, судів та податкових органів.

Зростання популярності статистичних методів сприяло розвитку альтернативних (передових) методів оцінки. Група вдосконалених методів не є однорідною, але включає гедонічні моделі, економетричне прогнозування, інтелектуальні системи, моделі індексу цін на житло та моделі податкової оцінки вартості. Багато передових методів оцінки використовуються для побудови AVM.

У дискусіях щодо застосовності статистичних методів в оцінці нерухомості можна виділити три групи поглядів:

(1) Перша група відкидає статистичні методи в процесі досягнення вартості. Одним із представників цієї групи є Лінд, який відкидає можливість статистичного оцінювання. Він стверджує, що «у більшості оцінок недостатньо інформації, щоб оцінити формування можливих цін, крім як приблизно. У цьому випадку недостатньо інформації, щоб оцінити різницю між середнім, медіаною або модою» (Lind, 2003). У Польщі одним із противників використання статистичних методів є Приступа, який зазначає, що ці методи використовуються, серед іншого, для визначення вагових коефіцієнтів ринкових характеристик нерухомості, а також вартості нерухомості (Prystupa, 2017: 3). Для визначення ринкових ваг оцінювачі використовують кореляцію між ціною (залежна змінна) та характеристиками нерухомості, такими як розташування, технічний стан, сусідство тощо, яким присвоєно відповідні стани. Через безліч характеристик, що впливають на ціну, припускаючи принцип *ceteris paribus*, ринкові результати, що визначають зважування ринкових характеристик, є абсолютно ненадійними. Це приводить Приступу до висновку, що набагато краще визначати вагові коефіцієнти характеристик ринку на основі власного досвіду та спостережень, ніж довіряти моделям, які дають абсолютно недостовірні результати (Prystupa, 2017: 3). Він також вважає некоректним використання моделі рівняння множинної регресії при визначенні вартості нерухомості. Результати розрахунків не узгоджуються з результатами, отриманими при порівняльному підході; отже, вони не ведуть до надійної оцінки. Чим більша кількість змінних використовується в регресійній моделі, тим більшою буде суперечність зі станом ринку, оскільки кількість взаємокорелюючих ознак буде більшою (Prystupa, 2017: 4-5).

(2) Друга група підтримує використання математики та статистики у сфері оцінки. Група, яка представляє ці погляди, включає Куммероу, який стверджує, що статистичні методи можуть виявитися корисними для отримання більш об'єктивних оцінок, що робить послугу оцінки більш цінною (Kummerow, 2000: 318-326). Делл, який має досвід у галузі математики, економетрики та статистики, також є прихильником використання статистичних методів, але в області аналізу ринку. Пишучи про нову парадигму оцінки вартості нерухомості, він звертає увагу на корисність статистичного апарату на етапі відбору порівнянних об'єктів у процесі оцінки. Він стверджує, що оцінка імпліцитної

капіталізації цінностей, заснована на суб'єктивній оцінці відбору порівнянних даних, є сумнівною у світі великих наборів даних, тоді як статистичний апарат дозволяє використовувати методи та теорію, засновану на об'єктивному відборі даних (Dell, 2017: 229). Порівняльні дані повинні надходити з конкурентного сегмента нерухомості, тоді як нерухомість, яка не є конкурентоспроможною щодо оцінюваного майна, має бути відхилена. У визначенні сегмента ринку він бачить корисність використання регресійного аналізу. Він наголошує на необхідності правильного застосування цього засобу, який не забезпечує надійності результату при неправильному застосуванні (наприклад, Dell, 2013: 332-346; Dell, 2017: 217-229).

(3) Третя група представляє найбільш радикальні погляди, які схвалюють використання автоматичних (комп'ютерних) моделей оцінки (Мооуа, 2016, р. 65).

Корисність статистичних методів для оцінки нерухомості – теоретичний підхід

Методи оцінки імпліцитної капіталізації розвивалися в період, який характеризувався значно меншою доступністю статистичних даних, ніж сьогодні. Це було зумовлено меншою кількістю угод і зниженням прозорості ринку. Сьогодні доступність багатьох джерел компетентних даних є більшою, особливо в містах. Однак залишається проблема невеликої кількості транзакцій – хоча вони охоплюють усе населення – особливо щодо рідкісних унікальних об'єктів.

Оцінена в процесі оцінки вартість має відображати не тільки техніко-економічні та юридичні характеристики майна, але й оцінюване майно як складову ринку нерухомості, а отже важливість цих характеристик в очах учасників ринку, відображення цих особливостей у цінах на майно, ринковий потенціал оцінюваного майна, якщо він існує, його конкурентну позицію, а також силу ринку, яка визначає ризик інвестування.

Об'єкт оцінки дуже індивідуалізований не лише з точки зору фізичних, а й економічних та юридичних характеристик. Правильне застосування статистичних методів вимагатиме: по-перше, отримання великої кількості інформації про ціни угод дуже подібних об'єктів нерухомості, яка б правильно відображала вплив юридичних, фізичних та економічних характеристик на ціни об'єктів нерухомості; по-друге, отримані дані, які відповідають умовам визначення ринкової вартості, що стосуються не лише умов укладених угод, а й часу їх укладання (відповідно до принципу передбачення, угоди з далекого минулого не можуть бути використані, оскільки вони не відображають очікувань інвесторів щодо майбутнього). Проте виконати ці умови на ринку нерухомості важко, навіть неможливо. Це визначається декількома факторами: різноманітністю об'єктів нерухомості, що суттєво ускладнює виокремлення наборів даних із відповідною кількістю подібних властивостей на локальних ринках; низька ефективність ринку нерухомості, що означає, що ціни на ринку не відображають усіх змін, що відбуваються в навколишньому середовищі, а отже, ціни на ринку не можуть бути єдиною основою для визначення вартості; та низькою обізнаністю учасників ринку нерухомості про вплив індивідуальних характеристик, таких як планування поверху, поверховість, вік будівлі, вигляд та права, що передаються (право власності або право власності на приміщення) на сплачену ціну. Учасники ринку знають про це небагато – вони не в курсі цін і характеристик нерухомості. Еванс сумнівається, чи статистичні дослідження дають такі знання. У багатьох випадках розподіл цін буде кривим, а не лінійним. Крім того, між характеристиками відбувається взаємний вплив, який впливає на ціни – наприклад, витрати на центральне опалення залежать не лише від поверхні підлоги, а й від висоти приміщення, квадратних метрів та поверховості. Еванс стверджує, що немає жодних доказів того, що вдосконалення використаних статистичних методів призведе до значного підвищення точності оцінок (Evans, 2004, розділ IV).

Існують сумніви не тільки щодо того, чи дозволяють статистичні методи ефективно відобразити властивості нерухомості в ціні, а ще більші сумніви виникають на рівні відображення ринку та поведінки його учасників, таких як:

(1) статистичні моделі базуються на розподілі числових даних відповідно до нормального розподілу. Розподіл ринкових даних щодо цін угод з інвестиційного ринку чи ринку оренди (ставок оренди) не нагадує дзвоноподібну криву. Розподіл даних на ринку нерухомості зміщений вліво або вправо. Це ставить під сумнів побудову статистичних міркувань на основі нормального розподілу;

(2) використання статистичних методів вимагає отримання великої кількості даних. Використовуючи статистичні методи, оцінювачі нерухомості або беруть різні властивості як основу для визначення вартості, або застосовують невиправдано довгий період спостереження (часто 10 років). Оскільки модель оцінки є моделлю інвестора, тобто вартість, відповідно до принципу передбачення, має відображати очікування сьогоденних інвесторів щодо майбутнього, прийняття тривалого періоду спостереження є помилковим, оскільки зміни, що відбуваються в економіці – в економічній, правовій та політичній сферах, а також на ринку нерухомості – викликають зміну очікувань інвесторів. Стара ринкова інформація не відображає очікувань сучасних інвесторів щодо майбутнього;

(3) використання статистичних методів також не дозволяє відобразити багато інших економічних принципів, важливих у процесі створення вартості, таких як принцип зміни, принцип конкуренції, принцип зовнішньої рівноваги (баланс між капіталом, інвестованим у нерухомість, і якістю оточення та сусідства), принцип внутрішнього балансу (відношення вартості нерухомості до вартості її складових елементів) і принцип найбільш вигідного способу використання, який вважається серцевиною оцінки (The Appraisal of Real Estate, 14th: 26-34). Це означає, що чим ближче ми до прийняття статистичних методів оцінки нерухомості, тим далі ми від економічних принципів оцінки. І все ж, оцінювачі нерухомості, які виходять у сферу оцінки, виходять у сферу економіки (Miedzynarodowe Standardy Wyceny, 2007: 32).

Підводячи підсумок, етап досягнення вартості вимагає індивідуального підходу: відображення ринкового потенціалу нерухомості та її ринкової конкурентоспроможності в очах інвесторів. Цей етап має відображати типові очікування інвесторів. Застосування статистики на цьому етапі виглядає фантастикою; статистичні моделі погано імітують спосіб мислення учасників ринку (Wilson, 1996).

Оцінка використання автоматизованих оціночних моделей у літературі з цього питання

Статистичні методи є основою для створення альтернативних (іноді відомих як передові) методів оцінки. Використання AVM викликає найсильніші почуття. Одним із великих противників цих методів є компанія Dell, яка віддає перевагу статистичним методам оцінки нерухомості сфері аналізу ринку.

Dell прирівнює використання AVM до чорного ящика з воронкою вгорі. «Ви поміщаєте дані у воронку, коробка гримить і дзижчить, а результатом буде «повага», яка не є оцінкою вартості» (Lorenz, 2006: 165). Підставою для такої жорсткої критики передових методів, у тому числі AVM, є той факт, що вони не враховують «об'єкт оцінки, його умови та загрози, зручність використання ділянки, умови руху тощо [...]». Вони погано працюють для унікальних об'єктів і змішаних житлових комплексів і можуть бути дуже помилковими в будь-якому напрямку» (Lorenz, 2006: 165). Ці методи ведуть до визначення середньої ціни угоди. Середня ціна не може бути основою для визначення ринкової вартості; вона не тільки не відображає найбільш ймовірну ціну, але, перш за все, вона не відображає поточну конкурентну позицію цього майна на ринку.

Основним недоліком використання AVM є усунення залучення кваліфікованого оцінювача майна: «Оцінка середньої ціни робиться за столом, без огляду майна, що оцінюється...» (Grzesik, 2017: 39). Лоренц стверджує, що групу альтернативних методів не слід називати методами оцінки – натомість їх слід розглядати як методи аналізу даних або інструменти для підтримки рішень оцінювачів нерухомості (Lorenz, 2006: 164).

Ненадійність цих моделей також була підтверджена думкою відомої юридичної фірми з Брюсселя на замовлення TEGoVA (Grzesik, 2017: 39-41). Критичний підхід до використання цих моделей для оцінки нерухомості також висвітлюється у звіті, підготовленому Джорджем Матисяком, який зазначив, що «європейська індустрія автоматизованих оціночних моделей оповита таємницею. Дуже важко перевірити дійсність цих моделей, які рекламуються та продаються як дуже складні та передові інструменти» (European Valuer, 2017). Вони не надаються для незалежного тестування та перевірки щодо точності отриманих результатів. Вони потребують доповнення у формі професійного судження оцінювача. Європейське банківське управління підтвердило неприйнятність використання цих методів як єдиної фактичної оцінки майна. Вони також не можуть бути єдиним методом перевірки оцінки. Цю перевірку повинен проводити кваліфікований оцінювач, який володіє навичками та досвідом, необхідними для проведення оцінки, і який залишається незалежним від процесу прийняття рішень щодо надання позик (European Valuer, 2017). У світлі цих думок стає зрозуміло, що AVM не описують реальність і не відображають поведінку інвесторів, які не мислять крізь призму математичних формул. Таким чином, вони є абстрактними, фактично вигадкою. Математичні формули сприймаються інвесторами як сучасна форма алхімії. За словами Богла: «Занадто багато складності, занадто мало простоти» (Boogle, 2009). Вони приносять більше шкоди, ніж користі.

Висновки

У соціальних та економічних науках триває дискусія щодо легітимності використання «жорстких» і «м'яких» підходів до дослідження (Gorzalak, 2017, p. 1). Здавалося б, ця дискусія ще не скоро завершиться. «Прихильники кількісного підходу, який часто використовує складні статистичні та математичні методи, які зазнають постійних модифікацій і «вдосконалень», вказують на те, що лише застосування цих методів дозволяє отримати «об'єктивні» результати, які є повністю науковими, таким чином задовольняючи умови міжсуб'єктивний зв'язок і повторюваність, включаючи можливість перевірки. Прихильники якісного та евристичного підходів вказують на те, що, по-перше, кількісні методи не є цілком «об'єктивними», оскільки вони завжди містять низку договірних припущень (...), а по-друге, інформаційний зміст наявних даних, особливо в соціальних сферах, не може охопити всі дослідницькі питання» (Gorzalak, 2017, p. 1).

Ці висновки особливо підтверджуються на етапі оцінки вартості, в тому числі оцінки вартості нерухомості. Автори підручника «Оцінка нерухомості» відзначають можливість використання статистичних методів для узагальнення та опису даних, висновків і побудови прогностичних моделей. Однак вони попереджають, що статистичні методи можуть використовуватися неправильно, зловживати ними внаслідок незнання або навмисної спроби ввести в оману (The Appraisal of Real Estate, 14th ed.: 749). Вони також можуть використовуватися як інструменти самообману або видавання бажаного за дійсне (Dell, 2017: 218).

Немає доказів того, що застосування статистичних методів гарантує об'єктивність і усуває невизначеність оцінки. Статистичні методи можуть бути корисними на етапі аналізу ринку (фактичний аналіз). Однак цього усвідомлення недостатньо, щоб перетворити ціну на вартість. Трансформація цін у вартість на ринку нерухомості особливо складна. Оскільки це низькоефективний ринок, ціни не відображають усіх змін, що відбуваються в

навколишньому середовищі. Ціни на ринку нерухомості не повністю відображають поточний стан ринку нерухомості; вони часто відображають історичні рівні цін (на інвестиційному ринку та на ринку оренди), а не очікування учасників ринку сьогодні. Таким чином, вони не можуть бути єдиною основою для виключення оцінки рівня вартості нерухомості.

Зовнішній розгляд цих методів необхідний для оцінки конкурентоспроможності оцінюваного майна, для виявлення його індивідуалізації та для того, щоб запропонувати оцінку в галузі мистецтва, а не тільки науки. Специфіка нерухомості та специфіка ринку нерухомості означає, що процес індивідуальної оцінки майна є і повинен залишатися ремісничим процесом. Я переконана, що майбутній прогрес у методології оцінки повинен спиратися не на вдосконалення статистичних методів, а на виявлення взаємозв'язків між учасниками ринку та дедалі складнішим середовищем, а також їхнього впливу на вартість. Щоб відповісти на цей заклик, методологія оцінки повинна відкритися для досягнень поведінкової економіки.

На жаль, боротися зі зловживанням або неправильним використанням математики та статистики в економіці важко, тому що той, хто став або думає, що став майстром певного аналітичного методу, буде останнім, хто помітить його слабкі сторони.

Список використаних джерел

1. Belka, M. (2014), "Dlaczego tylko odkrywac? Lekcje z obecnego kryzysu dla ekonomii i polityki gospodarczej", in Maczynska, E. (Ed.), *Ekonomia dla przyszlosci. Fundamentalne problemy teorii ekonomii i praktyki gospodarczej*, IX Kongres Ekonomistow Polskich, PTE, Warszawa.
2. Blaug, M. (1994), *Teoria ekonomii*, PWN, Warszawa.
3. Boogle, J.C. (2009), *Dosc. Prawdziwe miary bogactwa, biznesu i zycia*, PTE, Warszawa.
4. Dell, G. (2013), "Common statistical errors and mistakes: valuation and reliability", *The Appraisal Journal*, Fall, Vol. 2013, pp. 332-346.
5. Dell, G. (2017), "Regression, critical thinking and the valuation problem today", *The Appraisal Journal*, Summer, pp. 217-229, available at: <https://www.appraisal institute.org/publications/the-appraisal-journal/the-appraisal-journal-summer-2017/>
6. Evans, A.W. (2004), *Economics, Real Estate and Supply of Land*, Blackwell Publishing, Oxford.
7. European Valuer (2017), "European banking authority limits use of statistical methods in valuation", available at: [http://www.tegova.org/data/bin/a5964842dcf67d_European_Valuer_\(8\)_July_2017.pdf](http://www.tegova.org/data/bin/a5964842dcf67d_European_Valuer_(8)_July_2017.pdf)
8. Gorzelak, G. (2017), "Twarde i miękkie metody badania struktur terytorialnych", *Studia komitetu przestrzennego zagospodarowania kraju PAN*, Vol. 183, pp. 173-184.
9. Grzesik, K. (2017), "Zautomatyzowane modele wyceny (AVM) dla celow zabezpieczenia wierzytelności kredytowej", *Rzeczoznawca Maja tkowy*, Vol. 1 No. 93, pp. 39-41.
10. Krugman, P. (2009), "Jak ekonomisci mogli az tak sie pomylic?", available at: <https://www.obserwatorfinansowy.pl/warto-wiedziec/opinie/for-the-magazine-marking> (accessed 23 January 2018).
11. Kummerow, M. (2000), "Thinking statistically about valuations", *The Appraisal Journal*, Vol. 68 No. 3, pp. 318-326, available at: <https://www.thefreelibrary.com/>
12. Landreth, H. and Colander, D. (2005), *Historia mysli ekonomicznej*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa.

13. Lind, H. (2003), "A statistical definition of value: a critical comment", *The Appraisal Journal*, available at: <https://www.thefreelibrary.com/>
14. Lorenz, D. (2006), *The Application of Sustainable Development Principles to the Theory and Practice of Property Valuation*, Universitätsverlag Karlsruhe, Karlsruhe.
15. Maczynska, E. (2010), "Ekonomia w warunkach gospodarki nietrwałosciw", in Maczynska, E. and Wilkin, J. (Eds), *Ekonomia i ekonomisci w czasach przełomu*, PTE, Warszawa.
16. *Miedzynarodowe Standardy Wyceny (2007)*, IVSC, PFSRM, Warszawa.
17. Mooya, M.M. (2016), *Real Estate Valuation Theory. A Critical Appraisal*, Springer, Berlin.
18. Prystupa, M. (2017), "Po co wymyslono statystyke.?", *Wycena nieruchomosci i przedsiębiorstw*, Vol. 4 No. 4, pp. 4-28.
19. Ratajczak, M. (2014), "Ekonomia i edukacja ekonomiczna w dobie finansyzacji gospodarki", in Maczynska, E. (Ed.), *Ekonomia dla przyszłosci. Fundamentalne problemy teorii ekonomii i praktyki gospodarczej*, IX Kongres Ekonomistow Polskich, PTE, Warszawa.
20. Sedlacek, T. (2012), *Ekonomia dobra i zła. W poszukiwaniu istoty ekonomii od Gilgamesza do Wall Street*, Wydawnictwo Studio Emka, Warszawa.
21. Skousen, M. (2012), *Narodziny współczesnej ekonomii. Zywoty i idee wielkich myslicieli*, Fijor Publishing, Warszawa.
22. Stachak, S. (2003), *Podstawy metodologii nauk ekonomicznych, Ksiazka i wiedza*, Appraisal Institute, Chicago.
23. Wilson, D.C. (1996), "Highest and best use: preservation use of environmentally significant real estate", *Appraisal Journal*, Vol. 64 No. 1, pp. 76-86.
24. Wojciechowska, R., Kucharska- Stasiak, E. and Wronska, B. (2017), *Psychologia na usługach ekonomii, Analiza krytyczna związku ekonomii i psychologii*, Texter.
25. Wojtyna, A. (2014), "Czy kryzys w teorii ekonomii jest głębszy niz w gospodarce?", in Maczynska, E. (Ed.), w: *Ekonomia dla przyszłosci. Fundamentalne problemy teorii ekonomii i praktyki gospodarczej*, PTE, Warszawa.

АВТОМАТИЗОВАНА ОЦІНКА: ЄВРОПЕЙСЬКИЙ ТА ВІТЧИЗНЯНИЙ ДОСВІД

*Олександр Коробко,
партнер з розвитку бізнесу Групи компаній «Увекон»*

Дуже часто «дебати» про автоматизовані оціночні моделі є консервативними, хорошими чи поганими, чорними чи білими.

Хочеться нагадати, що під час Генеральної асамблеї TEGOVA, яка відбулася у Марселі 28 жовтня 2017, 95 делегатів, які представляли 52 організації оцінювачів із 29 країн, переважною більшістю голосів схвалили новий Європейський стандарт оцінки (EVS 6) щодо використання автоматизованих оціночних моделей (Automated Valuation Models – AVM).

EVS 6 підкреслює, що AVM – це не оцінка. Цей стандарт може служити відправною точкою для деяких покупців і продавців при розгляді вартості майна. Він може бути використаний кваліфікованим оцінювачем як один із інструментів при комплексному аналізі ринку за умови, що оцінювача задовольняють вхідні дані і модель AVM.

Необхідність такого стандарту стала очевидною за останні кілька років, протягом яких AVM набули суттєвого поширення відповідно до вимог часу щодо впровадження раціоналізацій у сфері нерухомості і фінансового сектору, а при аналізі ринку нерухомості, застосування ІТ рішень є необхідним інструментом для отримання якісного продукту.

Слід зауважити, що близько 80% часу оцінювач присвячує збиранню і обробці інформації про об'єкт оцінки і тільки 20% – власне процесу оцінки. Тому, абсолютно логічно, що більшість фахівців визнає, що найважливішим параметром розвиненості ринку стає швидкість проведення оцінки, причому, **швидкість без втрати якості**.

Що ми маємо на теперішній час?

США. На американському ринку при роботі з великою кількістю первинної інформації все більше значення набувають інструменти, які дозволяють ефективно працювати з цими даними – від призначених для користувача порталів до професійних баз даних. При цьому від доступу до зібраної, обробленої та наочно представленої інформації виграють відразу всі учасники ринку нерухомості: споживачі, ріелтори та, звичайно, оцінювачі.

Одним з основних способів отримання інформації про реалізовані або підготовлені угоди є так звані мультилістинги (MLS), ноу-хау американського ринку нерухомості ХІХ століття, який справедливо вважається найбільшим за кількістю угод у світі.

Данія. Комп'ютерне моделювання оціночної діяльності в центрі уваги центрального уряду. База угод купівлі-продажу і характеристик нерухомості створена ще в 1960-х роках. В основу моделей покладені методи множинного регресійного аналізу. Система почала працювати з 1981 року і сьогодні використовується для оцінки приблизно 70% усієї нерухомості. З її допомогою державний орган з фінансів Данії проводить аудит оцінок, які виконуються іпотечними банками. Водночас банкам дозволено використовувати AVM лише для оцінок певних видів нерухомості.

Канада. Тут AVM стали використовуватись з початку 1990-х років, але меншою мірою, ніж у США. Моделі використовуються в реальному масштабі часу різними користувачами, головним чином для цілей іпотечного кредитування та оподаткування нерухомості. Канадський уряд створив високоякісну базу даних про транзакції з нерухомістю і надає ці дані приватним компаніям і громадянам, що дозволило їм з успіхом використати AVM у своїх цілях.

Швеція. Банк даних земельної служби Швеції створив потужний архів інформації про угоди з нерухомістю, що сформувало сприятливе середовище для використання і розвитку

AVM у державного та приватному секторах країни. AVM в цілях оподаткування використовуються з 1980-х років. Переоцінка з використанням AVM здійснюється кожні три роки. Банківський сектор став використовувати AVM в цілях іпотеки із 1990-х років.

Великобританія. У Великобританії AVM дозволені й для оцінок з метою іпотечного кредитування.

Фінляндія широко використовує AVM для оцінки та автоматичного формування тематичних вартісних ортофотокарт у складі інфраструктури просторових даних.

У **Ісландії**, попри те, що держава доки не встановила в законодавчому порядку правила використання AVM, приватні компанії їх успішно використовують.

У **Греції** немає публічної бази даних з інформацією про транзакції з нерухомістю, що істотно стримує розвиток AVM.

Польща стала використовувати системи моделювання для масової оцінки із середини 1990-х років.

Європейський альянс автоматизованих оціночних моделей (European AVM Alliance). Європейські країни створили альянс з впровадження і розвитку AVM. До альянсу входять приватні компанії Великобританії, Нідерландів, Швейцарії та Норвегії.

Отже, можна зробити висновок, що оціночна діяльність за кордоном розвивається одночасно з глобальним науково-технічним прогресом. До послуг оцінювачів пропонуються програмні продукти, які дозволяють технічні і формальні завдання передати машині. І, як справедливо було відмічено на форумі оцінювачів в Техасі у 2012 році: **«Перемагає оцінювач з кращими технологіями».**

Зростаюча складність формування сучасних явищ реального ринку нерухомості визначає значимість незалежного судження кваліфікованого оцінювача... за умови розуміння, управління та інтерпретації даних, які можуть надати AVM.

Проте AVM залишаються в конфлікті з традиційними методами оцінки, замість того, щоб розглядатися як можливість підвищити їх ефективність. Небажання приймати та використовувати автоматизовані програми оцінки є результатом недостатньої обізнаності про ці інструменти, правил їх застосування та обґрунтування результатів.

Такі ситуації здебільшого є наслідком стереотипів, зазвичай неправильне розуміння концепції AVM, призводить до їх непослідовного використання та стає джерелом антагонізму між оцінювачами та їхніми клієнтами у сфері оцінки нерухомого майна.

Існує зіткнення між двома протилежними підходами.

Опоненти підкреслюють переваги традиційного методів і підходів оцінки та довіру в компетентність і об'єктивність оцінювачів майна, які здійснюють особистий огляд майна.

Натомість, прихильники автоматизованих рішень наголошують на широких можливостях, які відкривають сучасні технології, що імітують реакції людини, і на вдосконалену автоматизмі в обробці даних. Це питання не завжди чітко усвідомлюється оцінювачами, які, з одного боку, хотіли б мати інструменти для підтримки їх під час процедури оцінки, але з іншого боку побоюються зменшення доходів і втрати роботи внаслідок комп'ютеризації. Деякі оцінювачі майна бояться не встигати за новими знаннями застосування технологічних рішень, а також математики та IT-технологій, які вбачаються «чорною» скринею.

IT-індустрія також може набути негативного впливу, якщо її розробники не матимуть безпосереднього досвіду оцінки.

Але, розвиток технологій в усіх сферах людської діяльності наштовхує на думку, що зараз настав час для роботи кваліфікованих оцінювачів, які повинні працювати на основі

сучасних технологій, набуваючи когнітивні навички в складному світі, зменшуючи суб'єктивність і підвищуючи ефективність оцінювача.

Що пропонує «Увекон»?!

Ми пропонуємо прийняття гібридного підходу як способу примирити опонентів і прихильників автоматизованих рішень шляхом синергічного об'єднання компетентності людини і використання комп'ютера.

Гібридний підхід базується на розумінні синергії в поєднанні аспектів нових автоматизованих рішень (AVM) і традиційних компонентів, які розробляються при створенні системи в гнучкому режимі.

У гібридному підході оцінювач добре розуміє і контролює вхідні дані, процедуру розрахунку і формування висновку про вартість та бере на себе відповідальність за остаточний результат. Щоб це сталося, як застосування, так і функціональні можливості моделей оцінки, які підтримуються автоматизованими інструментами, мають включати участь оцінювача на всіх етапах проведення оцінки шляхом зрозумілого, зручного розкриття процедури розрахунку.

На нашу думку, інтерактивні сервіси Геоінформаційної системи «Увекон» (ГІС «Увекон») є саме тим інструментарієм, який покликаний максимально спростити рутинну частину роботи оцінювача, скоротити час та максимально підвищити ефективність його праці. Алгоритм роботи автоматизованої оціночної моделі, побудованої на базі ГІС «Увекон», є абсолютно «прозорим» та повністю базується на міжнародних та вітчизняних стандартах оцінки і у повній мірі відповідає їхнім вимогам. При цьому, користувач системи – експерт оцінювач має змогу самостійно та на власний розсуд обирати запропоновані системою шляхи та методи вирішення тих чи інших завдань, приймати власне рішення про релевантність та достовірність результатів виконаних операцій.

Що таке ГІС «Увекон» та її інтерактивні сервіси?

З 2007 року з метою постійного моніторингу, аналізу та висвітлення динаміки ринку нерухомості України фахівцями Увекон на постійній основі проводяться аналітичні дослідження усіх сегментів ринку нерухомості України.

В роботі використовуються методи статистичного спостереження, інтерв'ювання, причинно-наслідкового аналізу та математико-статистичного моделювання.

Але, вимоги часу, висока динаміка бізнесу, нестабільність на ринку нерухомості вимагають застосування високотехнологічних, нетрадиційних рішень та поглиблених методів при здійсненні аналізу галузі.

З метою задоволення сучасних потреб ринку в 2017 році групою компаній «Увекон» впроваджено *«Всеукраїнську єдину геоінформаційну систему збору, аналізу, пошуку і візуалізації цінних показників ринку нерухомості України»*.

Система забезпечує:

- в автоматичному режимі щомісячне формування та оновлення бази нерухомості із масивом даних – близько 800 тис. одиниць об'єктів нерухомості на місяць. Наразі база даних містить інформацію із більше ніж 40 мільйонів оголошень про продаж та оренду об'єктів нерухомості по всій території України;

- автоматичне очищення недостовірної інформації («статистичного шуму»), дублікатів, «фейків», геокодування вибірки та розподіл даних за сегментами, типами та класами нерухомості, групування об'єктів за площею;

- занесення об'єктів на карту геопорталу та приєднання до зон ціноутворення.

Впровадження нової системи збирання та обробки інформації про стан нерухомості дозволяє:

- отримати максимально місткий масив даних про об'єкти нерухомості;

- максимально деталізувати дані про ціни нерухомості як по її видах, класах та сегментах так і географічно – до мікрорайонів великих міст, окремих населених пунктів та територіальних громад;
- миттєво згенерувати аналітичний звіт будь якого виду та форми по наявних даних;
- реалізувати візуально зручний інструмент для користувача даних із застосуванням картографічної інформації на геопорталі компанії.

Збирання, очищення, геокодування, аналітична обробка бази здійснюється із застосуванням автоматизованих інструментів із подальшою ретельною перевіркою та аналізом зібраних та оброблених даних відповідальними фахівцями компанії.

The screenshot shows a web application window titled "Увекон - Недвижимость - [Архив объявлений]". The interface is in Ukrainian and contains a form for managing real estate listings. The form is divided into several sections:

- Header:** Includes navigation tabs like "Действия", "Работа с данными", "Сегментация рынка", etc.
- Form Fields:**
 - Дата объявления:** 01.02.2018
 - Дата актуальности:** 31.01.2018
 - Код объявления:** 6936661
 - Сегментация:** Тип операции (1 Продажа), Тип операции (1 Житлова нерухомість), Подсегмент (2 Вторичный рынок квартир), Класс подсегмента (2 Бизнес-элит жилье).
 - Размерность:** Размерность объекта (2 2-комнатн), Комнат (2), Этаж (2), Этажность (19), Площадь общая (54), Жилая (35), Кухня (4).
 - Цена:** Цена по объявлению (87 000,00), Валюта (USD \$ Доллар США), Цена в гривнах (2 422 384,50), Цена в долларах (87 000,00), Цена за кв.м в гривнах (44 858,97), Цена за кв.м в \$ (1 611,11).
 - Адрес:** Район города (ГОЛОСІВСЬКИЙ), Улица (ВУЛ. АКАДЕМКА ВІЛЬЯМСА), Дом (19/14).
 - КОАТУУ:** Код КОАТУУ (8036100000), Регион по КОАТУУ (80), Район по КОАТУУ (80361).
- Text Area:** A large text area on the right contains a detailed description of the property: "Квартира в бельэтаже 'Венеция' в стиле 'прованс'. Наполнена светом и легкостью линий, гавань отдыха и комфорта. Высокие потолки (3,4 м.), большие окна с низкими подоконниками из камня с подогревом, где так уютно разместиться с чашечкой кофе. Выполнен дорогой, качественный ремонт..."

Рисунок 1. Зразок інтерфейсу для роботи з базою даних

Опрацьований масив даних візуалізується у WEB-інтерфейсі сайту компанії, де інформація про середню ціну нерухомості у розрізі сегментів, типів, площі шарами та у розрізі 4-х масштабних рівнів відображається на карті України, яка в свою чергу поділена на адміністративно-територіальні одиниці та на полігони, межі яких визначено за ознаками що склалися історично, по типу забудови або по ціновим ознакам. Так, наприклад, м. Київ поділено на 376 «мікрорайонів», а м. Черкаси на 54 і т. і.

Всього, станом на одну вибрану дату користувач розділу «Геопортал» на сайті компанії отримує доступ одразу до 430 показників.

Але в структурі Бази, яка є джерелом даних для Геопорталу, кількість показників більше ніж в 3 рази, серед яких: строк експозиції, характеристики об'єкту, дата завершення будівництва, поверховість, стан будинку і т.п., – що дозволяє агрегувати та аналізувати будь-які характеристики ринку нерухомості як статичні, так і в динаміці.

Функція геокодування (прив'язки географічних координат кожній адресі в оголошеннях) дозволяє:

- практично миттєво і якісно підібрати аналоги продажів (оренди) для досліджуваного об'єкта нерухомості;
- в будь-який дискретний момент часу визначити спектр можливих цін для масиву об'єктів нерухомості, тим самим виконувати масову переоцінку або визначити рівень відповідності вартості заставної нерухомості або власних ОС ринковими цінами;

• шляхом застосування методу екстраполяції покрити географічні території України, що не мають даних про ціни продажів нерухомості, даними про ціни по аналогічних полігонах, які мають схожі характеристики і параметри.

Саме ці можливості і стали основою для реалізації та впровадження в експлуатацію онлайн сервісів, одним із яких є «Калькулятор оцінювача».

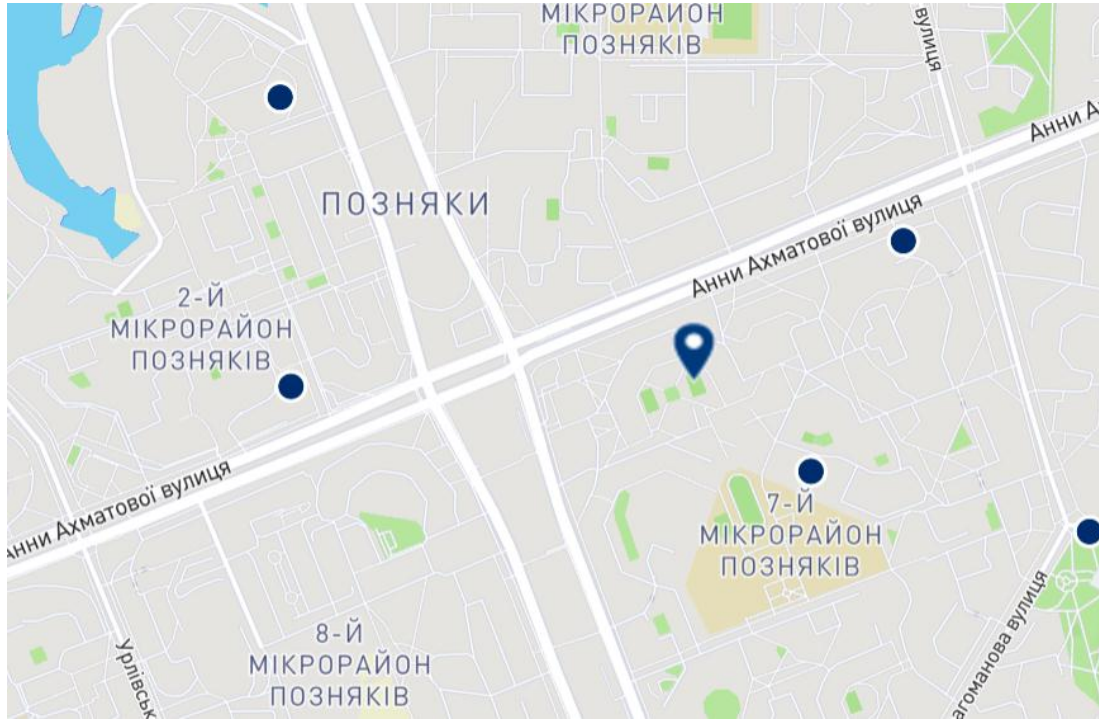


Рисунок 2. Зразок використання функції геокодування об'єкта оцінки та об'єктів порівняння

«Калькулятор оцінювача» – вбудований в програмне середовище ГІС «Увекон» інструмент, метою впровадження та застосування якого є допомога користувачу системи, шляхом введення певного набору даних про стан об'єкта нерухомості, оперативно здійснити оцінку та отримати інформацію про його ринкову вартість станом на дату запиту.

Алгоритм розрахунку вартості ґрунтується на результатах аналізу цін продажу (пропозиції) подібного майна та передбачає застосування порівняльного підходу оцінки майна.

Алгоритм пошуку та відбору аналогів передбачає порівняння характеристик об'єктів нерухомості відповідно значенням критеріїв подібності, при цьому процедура порівняння є циклічною та у визначеному порядку здійснюються для кожного рівня географічної віддаленості об'єктів-аналогів від оцінюваного об'єкта.

Для коректного зіставлення оцінюваного об'єкту з вибраними об'єктами порівняння алгоритм роботи «Калькулятора...» передбачає застосування процедури коригувань ціни подібних об'єктів на відповідні коефіцієнти, які відображають вплив характеристик об'єктів нерухомості на їх ціни.

Розмір коригуючого коефіцієнта для кожного ціноутворюючого фактору може бути обраний користувачем самостійно або шляхом застосування відповідних коефіцієнтів ГІС «Увекон».

Для розрахунку величин коефіцієнтів коригувань ГІС «Увекон» використовується статистична модель, яка охоплює накопичені геоінформаційною системою дані про

характеристики та цінові параметри подібних за більшістю ціноутворюючих факторів та територіальним розташуванням об'єктів нерухомості.

Достатність інформації для коректної структури побудованої статистичної моделі забезпечується репрезентативністю вибірки, на підставі якої розраховуються значення коефіцієнтів коригувань. Для формування репрезентативної вибірки розрахунок величини коефіцієнтів для кожного ціноутворюючого критерія здійснювався на масиві даних про цінові параметри у кількості не менше ніж 200 подібних об'єктів нерухомості.

Клас забудови		Об'єкти порівняння				
		Невідомо	Стара забудова (дореволюційні)	Масова забудова радянських часів	Масова сучасна забудова (економ)	Житло підвищеної комфортності (еліт)
Об'єкт оцінки	Невідомо	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Стара забудова (дореволюційні)	1,00	1,00	1,05	0,95	0,88
	Масова забудова радянських часів	1,00	0,95	1,00	0,91	0,83
	Масова сучасна забудова (економ)	1,00	1,05	1,10	1,00	0,92
	Житло підвищеної комфортності (еліт)	1,00	1,14	1,20	1,09	1,00

Рисунок 3. Зразок матриці коефіцієнтів коригувань за ціноутворюючими критеріями, застосованими у алгоритмі роботи інструменту «Калькулятор оцінювача»

Достатність вибірових даних для розрахунку коефіцієнтів коригувань для ціноутворюючих критеріїв в окремих населених пунктах де активність ринку дуже низька забезпечується застосуванням методів геостатистичного моделювання, а саме Емпіричного байєсівського крігінгу (ЕВК, Empirical Bayesian kriging) – методу просторової інтерполяції, застосування інструментів якого дозволило побудувати безперервні «вартісні» поверхні для регіонів України із низькою активністю ринку комерційної нерухомості, та отримати ринкову вартість об'єктів нерухомості.

Достовірність інформації щодо «коефіцієнтів Увекон», визначених на основі обробки даних, може бути оцінена по ширині довірчого інтервалу відповідних параметрів. Всі розраховані чисельні значення цінових параметрів є середнім значенням даних вибірки в межах довірчого інтервалу величина якого (з довірчою ймовірністю – 0,95) знаходиться в межах від 2 до 8%%.

Етап коригування аналогів на ціноутворюючі фактори передбачає застосування, так званого, «Коефіцієнту торгу» який представляє собою розмір поправки для приведення цін пропозицій об'єктів-аналогів, що зазначена в оголошенні, до цін продажів.

Коефіцієнт розраховано із застосуванням даних бази ГІС «Увекон» та даних Асоціації спеціалістів з нерухомості України про реальні продажі.

Співробітництво групи компаній «Увекон» із Асоціацією фахівців з нерухомості України (АСНУ) надало можливість створити та використовувати мультилістингову систему (МЛС) на основі накопиченої АСНУ інформації про характеристики та цінові параметри реальних угод про купівлю-продаж нерухомості. В свою чергу, це надало можливість, застосувавши інструменти геостатистичного моделювання для даних бази ГІС «Увекон» та даних АСНУ, обрахувати розміри коефіцієнтів «поправки на торг» для кожного обласного центру та областей України. Коефіцієнт застосовується автоматично та

приймає участь в обчисленні загального коефіцієнта коригування в залежності від типу нерухомості та географічного розташування об'єктів оцінки та об'єктів порівняння.

«Калькулятор оцінювача», наразі, може допомогти користувачу провести оцінку квартири, комерційної нерухомості, земельної ділянки.

Експорт результату оцінки може бути здійснений у формі стислої довідки, шаблону звіту про оцінку майна або висновку про верифікацію звіту.

«Калькулятор оцінювача» надає можливість сформувати та експортувати шаблон звіту про оцінку, форма та зміст якого у повній мірі враховують вимоги Національного стандарту оцінки майна 1 «Загальні засади оцінки майна та майнових прав» та Національного стандарту оцінки майна 2 «Оцінка нерухомого майна». Шаблон звіту містить усю інформацію, яка передбачена нормативними документами Фонду державного майна України, у тому числі розділ «Аналіз ринку», формування якого здійснюється автоматично. Форма дозволяє внести корективи та роздрукувати або зберегти її у файлі форматів: Microsoft Word або pdf.

Вбудований шаблон *«Висновок про верифікацію вартості майна, визначеної під час здійснення оцінки майна як зовнішнім, так і внутрішнім оцінювачем»* має стати у нагоді банківським фахівцям для забезпечення виконання вимог Положення про організацію системи управління ризиками в банках України та банківських групах, затвердженого постановою Правління Національного банку України від 11.06.2018 № 64. Структура шаблону розроблена спільно із провідними фахівцями Національного банку України та комерційних банків. Пропонується як типова. Форма висновку також дозволяє внести корективи та зберегти її у файлі форматів: Microsoft Word або pdf.

Важливе місце при розробці «Калькулятора оцінювача» приділялося питанням забезпечення можливості підтвердження та перевірки всієї наведеної інформації. З цією метою інструментарієм сервісу передбачено можливість доступу користувача через відповідні посилання до безпосередніх оголошень на WEB сторінках агенцій нерухомості, їхнє завантаження та друк.

У тестуванні роботи «Калькулятора оцінювача» прийняли участь 14 кваліфікованих експертів-оцінювачів з дев'яти регіонів України. Об'єктами тестування стали 266 реальних об'єктів нерухомості, а саме 184 квартири в багатоповерхових будинках та 82 об'єкта комерційної нерухомості та земельних ділянок.

За результатами тестування максимальне значення похибки при обчисленні значення ймовірної ринкової вартості засобами «Калькулятора оцінювача» відносно значення ринкової вартості, визначеної традиційним способом, склало:

- для квартир в багатоповерхових будинках, розташованих в межах міст – обласних центрів України, – 8,43%;
- для квартир в багатоповерхових будинках, розташованих за межами міст – обласних центрів, – 12,31%;
- для комерційної нерухомості та земельних ділянок – від 14,5% до 18,1%.

У подальших публікаціях ми більш детально розкажемо про алгоритм роботи та структуру сервісу «Калькулятора оцінювача» та про інші інтерактивні інструменти ГІС «Увекон».

КАТЕГОРІЯ КУЛЬТУРНИХ ЦІННОСТЕЙ «ЖИВОПИС»

*Інна Стефанович, провідний оцінювач УТО, REV, магістр культурології,
директор консалтінгової компанії «Бюро оцінки Стефанович»*

У цьому випуску журналу «Вісник оцінки» виходить друга публікація з серії статей, присвяченій рухомим речам, що становлять культурну цінність та є предметами оцінки. Всі розглядаємі в статтях речі є власністю авторки або особисто нею оглянуті та сфотографовані.

Кожен рік приносить нові здобутки для культурної спадщини України. Видатні українські художники активно продають свої твори на міжнародних аукціонах, таких як Sotheby's, Christie's, Phillips та інші, їх картини можна побачити в провідних галереях та музеях світу.

У цій статті категорія культурних цінностей «Живопис» представлена видатними українськими майстринями, які в далекі роки робили потужні кроки на шляху знайомства світової спільноти з українським мистецтвом, здобували славу та визнання різнобарвною, талановитою і вишуканою творчістю.

Марія Костянтинівна Башкирцева

(23.11.1858, Гавронці, Полтавський повіт, Полтавська губернія – 31.10.1884, Париж) – українська і французька художниця, майстриня жанрового живопису; скульпторка та письменниця, **перша українка, чії картини придбав Лувр.**

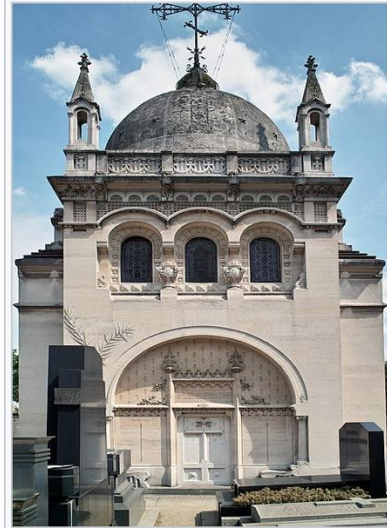
Сьогодні оригінали картин Башкирцевої є рідкістю: більша їх частина загинула під час Другої світової війни. Крім візуального мистецтва, Башкирцева є авторкою гучно відомого європейській аудиторії «Щоденника» (1873-1884). Почала писати щоденник приблизно з 13 років. Його описують як «разюче сучасний психологічний автопортрет молодого обдарованого розуму в процесі розвитку». Щоденник також містить майже новелістичний опис європейської буржуазії кінця XIX століття. Наскрізною темою в щоденнику є глибоке бажання досягти слави, що підсилюється все більшим побоюванням того, що перебіжні хвороби Башкирцевої можуть виявитися туберкульозом. Наприкінці життя, згадуючи свою сімейну історію, вона пише: «Якщо я не помру молодою, я сподіваюся жити як велика художниця; але якщо я помру молодою, я маю намір мати свій щоденник, який не може бути нецікавим, опублікованим».



Марія була ангажована популярними емансипаційними ідеями (між іншим, у Галичині Наталія Кобринська якраз тоді організувала Союз українок та готувала перші жіночі видання), займалася проблемами рівності статей. Шарль Бодлер вважав Башкірцеву майже основою тодішнього естетичного ідеалу. Про її творчість схвально відгукувались художники Ежен Делакруа і Клод Моне, письменники Еміль Золя та Олександр Дюма. Популярний письменник Гі де Мопассан, був вражений її непересічністю і вимагав особистого

знайомства. «Блискучої пам'яті Марії Башкирцевої» присвятила свою першу збірку поезії Марина Цветаєва – Марія була її музою.

Башкирцева померла 31 жовтня 1884 року, у віці 26 років від туберкульозу. Ховали Марію в білій одежі, труну в білому оксамиті серед білих квітів везли на білій колесниці шестеро білих коней на кладовище Пассі в Парижі. Згодом Гі де Мопассан скаже, що ця дівчина асоціюється у нього з білою трояндою, символом бездоганної та чистої досконалості.



Каплиця на могилі Марії Башкирцевої на центральному цвинтарі Пассі в Парижі

*Усередині меморіальна майстерня художниці з її справжнім мольбертом та меблями.
Національна пам'ятка Франції.*

Понад 150 картин, малюнків, ескізів і скульптур М. К. Башкирцевої було представлено в експозиції посмертної виставки її робіт 1885 року. Картини «Мітинг» і «Портрет натурниці» прямо з виставки були закуплені урядом для Люксембурзького музею. Згідно з давно прийнятим правилом там експонуються і зберігаються 10 років після смерті авторів їх художні твори, а потім кращі полотна передаються в знаменитий Лувр, де зібрано всю мистецьку гордість Франції.

У Люксембурзькому музеї є статуя «Безсмертя». Вона зображає молодого генія, що помирає біля ніг ангела смерті, який тримає в руках табличку з іменами великих людей, котрі передчасно пішли із життя, але вже вкрили себе на землі безсмертям. Очі генія спрямовані на список, де серед восьми французьких імен стоїть і одне українське – це ім'я Марії Башкирцевої, першої з вітчизняних художників, чиї роботи потрапили до найавторитетнішого музею Франції. Вона ж є і першою жінкою-художницею в світі, представленою у Луврі.

У 1908 році мати Башкирцевої передала до музею Олександра III велику колекцію її робіт (141 роботу, серед яких малюнки, ескізи, полотна, пастелі, скульптурні етюди). У 1930 році з Російського музею в Ленінграді передано до Дніпропетровського музею дві картини Башкирцевої, а в 1932 році за запитом Наркомосу УРСР Російський музей передав Україні 127 робіт Башкирцевої. У Російському музеї залишилося 8 живописних полотен і 13 малюнків. Під час евакуації Харківської картинної галереї безслідно зникли 66 полотен Башкирцевої. Сьогодні в музеях України є лише три її картини: у музеї Харкова, Дніпра та Сум.

Sotheby's EST. 1744



Marie Bashkirtseff

Marie Bashkirtseff

27 November 2012

Sale price: 61,250 GBP

Past lot

Портрет молодої жінки, що читає, 1880
Полотно, олія, 130 × 98 см



Автопортрет, 1880 р. приватна колекція



Знаменита картина «Дощовий зонт», 1883,
плотно, олія, 93 × 74 см
Російський музей, Санкт-Петербург



За своєї практичної діяльності авторка статті не стикалась з роботами М. Башкирцевої, але записник багато років чекав свого часу

Посмертна виставка картин Башкирцевої відбулася в Парижі (1885). Твори зберігаються в музеях Франції, Нідерландах, США та України. У Німці в Музеї образотворчих мистецтв є

зал Башкирцевої, у селі Черняківка створено музей Башкирцевої та названо галявину Марііною долиною, де щороку на День молоді проводять масові гуляння з виставками художніх творів; картинна галерея у Диканьці носить ім'я М. К. Башкирцевої, в Сумах існує провулок Марії Башкирцевої.

Особистість цієї талановитої української дівчини не випадково вибрана для презентації. 23 листопада 2023 року виповнилось 165 років з дня народження художниці. Глибоке обурення (але не здивування) викликають навмисно спотворені дані щодо біографії і національності Марії в російських публіках і вікіпедії, де цій події приділяється велика увага. Але ні! Марія Башкирцева – українська художниця, яка за станом здоров'я з дитинства залишилась жити і працювати в Європі. У своїх європейських подорожах Марія наголошувала, що приїхала не з Росії, а з України.

Ми шануємо і пишаємось нашою співвітчизницею, її вкладом в світову культуру як представниці незламної нації, якій доля відвела всього лише неповних 26 років життя, але талановита дівчина встигла залишити яскравий слід в історії світової культури.

Соня Делоне

(фр. *Sonia Delaunay*, справжнє ім'я Сара Еліївна Штерн, 14.11.1885, Одеса, Україна – 05.12.1979, Париж) – українська художниця та дизайнерка єврейського походження, представниця напрямку арт-деко (футуризм).

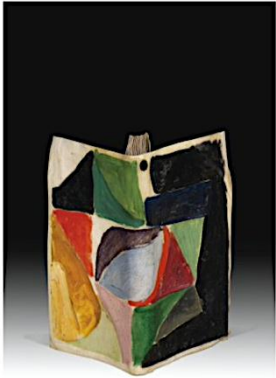
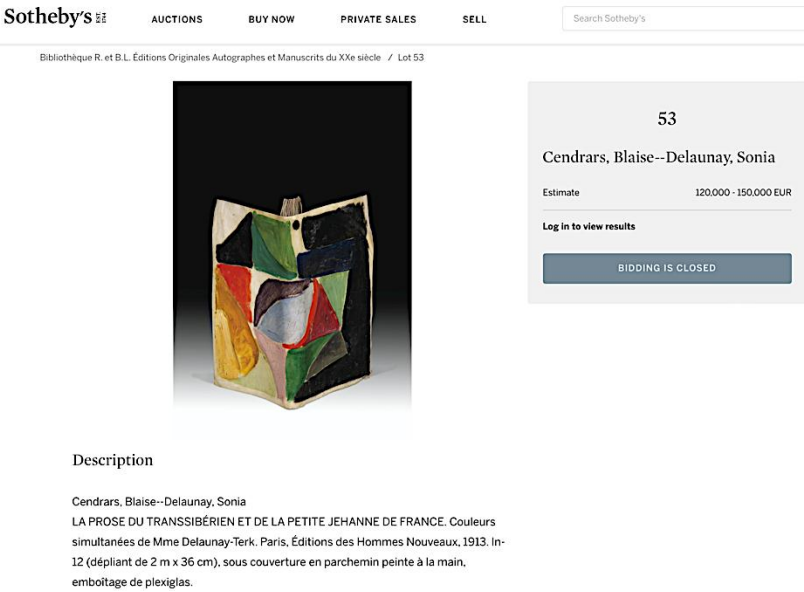

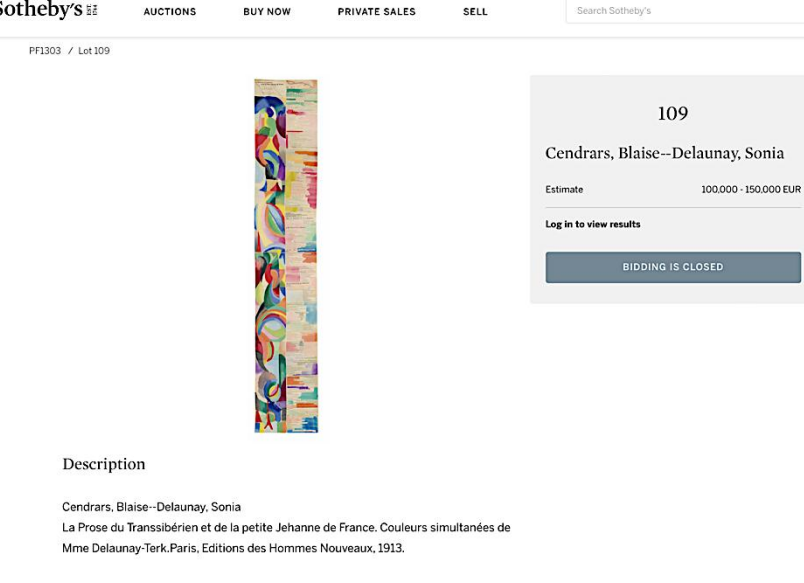
Делоне стала автором нового стилю в живописі – *симультанізму* (від фр. *simultanée* – одночасний). Симультанізм виявлявся, коли один малюнок або елемент, розміщений біля іншого, впливав на обидва одночасно – виникав ефект взаємопроникнення предметів один у інший, ефект руху через гру кольору та світла. Делоне пише першу велику у цьому стилі картину «Бал Бульє» (1912-1913).



Соня Делоне в 1979 р.

В Парижі Соня Делоне зустрічається і товаришує з поетом Блезом Сандраром у 1912 році та ілюструє його поему «Транссибірський експрес», створивши 2-метрову «симультаністичну» книжку-«розкладачку» і оздобивши її орнаментами, де текст накладався на малюнки. Книга, що вийшла накладом лише в 150 екземплярів та продана лише за підпискою, викликала переполох у паризької критики. Пізніше «симультаністична» книга демонструвалась на Осінньому салоні у Берліні у 1913 році разом з іншими її творами ужиткового мистецтва, наприклад, сукнями. Інновація Делоне, а саме вдале використання кубічних елементів в оздобленні книги, настільки вразили художній бонд, що Пауль Клеє запозичив їх для своїх робіт.

«Симультаністична» книжка-«розкладачка» Блез Сандрар – Соня Делоне

 <p>Cendrars, Blaise--Delaunay, Sonia Cendrars, Blaise--Delaunay, Sonia 7 October 2014 Sale price: 253,500 EUR Past lot</p>	 <p>Sotheby's AUCTIONS BUY NOW PRIVATE SALES SELL Search Sotheby's</p> <p>Bibliothèque R. et B.L. Éditions Originales Autographes et Manuscrits du XXe siècle / Lot 53</p> <p>53 Cendrars, Blaise--Delaunay, Sonia Estimate 120,000 - 150,000 EUR Log in to view results BIDDING IS CLOSED</p> <p>Description Cendrars, Blaise--Delaunay, Sonia LA PROSE DU TRANSIBÉRIEN ET DE LA PETITE JEHANNE DE FRANCE. Couleurs simultanées de Mme Delaunay-Terk. Paris, Éditions des Hommes Nouveaux, 1913. In-12 (dépliant de 2 m x 36 cm), sous couverture en parchemin peinte à la main, emboîtage de plexiglas.</p>
 <p>Cendrars, Blaise--Delaunay, Sonia Cendrars, Blaise--Delaunay, Sonia 29 May 2013 Sale price: 457,500 EUR Past lot</p>	 <p>Sotheby's AUCTIONS BUY NOW PRIVATE SALES SELL Search Sotheby's</p> <p>PF1303 / Lot 109</p> <p>109 Cendrars, Blaise--Delaunay, Sonia Estimate 100,000 - 150,000 EUR Log in to view results BIDDING IS CLOSED</p> <p>Description Cendrars, Blaise--Delaunay, Sonia La Prose du Transsibérien et de la petite Jehanne de France, Couleurs simultanées de Mme Delaunay-Terk, Paris, Editions des Hommes Nouveaux, 1913.</p>

Відома також як розробниця візерунків для тканин «haute couture» та театральних костюмів. Працювала також над скульптурою, керамікою та в техніці акварелі. Разом зі своїм чоловіком брала участь в оформленні Паризької Всесвітньої виставки 1937 року, для якої створила панно завбільшки 235 м². Із чоловіком Робером Делоне організувала паризький салон мистецтв Реаліте Нувель.

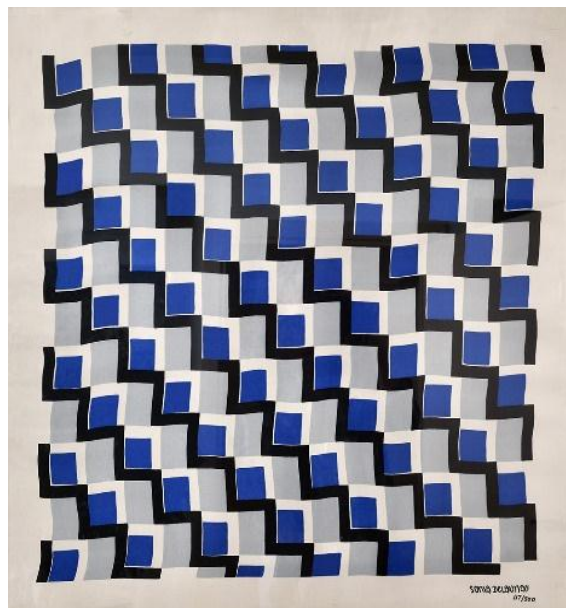
«Для мене не існує поділу між моїм живописом та декораторською роботою. Я ніколи не вважала «прикладні мистецтва» чимось, що гальмує розвиток художника. Навпаки, це було продовженням мого мистецтва», – каже художниця.

Соня Делоне стала першою жінкою-художницею в світі, чия виставка у Луврі відбулася за життя (1964 р.) і включала 117 робіт, які вона особисто відібрала та подарувала музею. Заслуги художниці набувають визнання – вона стає Кавалером мистецтв та літератури, а 1975 року – володарем найвищої нагороди Франції, ордену Почесного Легіону. Її ім'я стоїть одним із перших серед художників світового авангарду.

Авторка статті стикалась з творами художниці в рамках роботи з оцінки колекції фізичної особи, Одеса (наведені нижче).



Жінка за ширмою, 1969 р.
Папір/літографія, 60 × 45 см



Орнамент. 1930-ті
Шовк на картоні, 80 × 80 см

Твори Соні Делоне на світових аукціонах

VAN HAM Kunstauktionen GmbH
Köln, Германия



1 Day Left

Sonia Delaunay-Terk: *Marché au Minho, Portugal*
Van Ham Kunstauktionen
Est: €40,000 - €60,000

Акварель на акварельному папері, 1917
36 × 25,5 см (аукціон 30.11.2023)

PHILLIPS



172

Sonia Delaunay

Rythme couleur

Estimate \$30,000 - 40,000

SOLD FOR \$76,200

Папір, гуаш, вугілля, 1965
42,5 × 31,8 см

Sotheby's EST. 1744

**Sonia Delaunay**

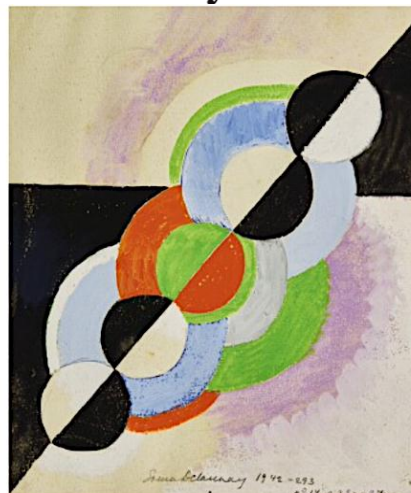
Sonia Delaunay

6 November 2015

Sale price: 274,000 USD

Past lotПапір, олія та віск на полотні, 1910-ті
66 × 92,1 см

Sotheby's EST. 1744

**SONIA DELAUNAY-TERK**

Rythme coloré

20 June 2019

Sale price: 27,500 GBP

Past lotКольоровий ритм, 1942
Гуаш на папері, 27 × 22 см

Як стверджує Вікіпедія (https://uk.wikipedia.org/wiki/Соня_Делоне): «На жаль, робіт Соні Делоне не залишилось в Україні» – некоректний вислів, мабуть, з застереженням, *окрім приватних колекцій*. Крім того, у Вікіпедії, що не дивно, можна прочитати, що Делоне була підданою Російської імперії, в багатьох джерелах зазначається як російська художниця. Звісно ж, таке ім'я вони теж не могли не «привласнити». При цьому будинок, отриманий Сонею Делоне в спадщину від родичів в Петербурзі, був націоналізований.

Делоне ніколи не забувала Батьківщини. Соня писала: «Я люблю чисті, яскраві кольори мого дитинства, України. Пам'ятаю селянські весілля моєї країни, де червоні та зелені сукні, прикрашені численними бантиками, літали у танці. Пам'ятаю, як ростуть кавуни та дині: помідори оперізують червоним хати, і великі соняшники – жовті з чорною серцевиною – сяють у легкому, дуже високому блакитному небі».

«Яскраві фарби я люблю, – писала Делоне в книзі спогадів із символічною назвою «Ми йдемо до сонця». – Це фарби мого дитинства, фарби України».

Заснувавши мистецький напрямок, Соня Делоне пояснювала свою творчість. Вона неодноразово підкреслювала, що створити образи симультанізму їй дозволили враження від української культури, яскравих українських весіль. Після її смерті польські газети писали: померла видатна українка Соня Делоне. На її українськості наголошували й французи.

Так що об'єднує цих двох жінок, окрім того, що вони українки, народились в листопаді і обидві жили, працювали і померли в Парижі? Соня Делоне народилась в Одесі через рік після смерті Марії Башкирцевої.

У Бруклінському музеї в Нью-Йорку є «Поверх спадщини» (англ. Heritage Floor) – композиція, що становить єдиний об'єкт з інсталяцією «Звана вечерея» Джуді Чикаго (нар. 1939), що віддає шану досягненням і тягарам жіночої праці.

Інсталяція «Звана вечеря», в центрі якої – «Поверх спадщини»



Інсталяція є трикутним банкетним столом на 39 персон, кожен набір на якому символізує значну жінку в західній цивілізації. «Поверх» складається з 2300 кахлів, що структурно і метафорично підтримують стіл. Кожна кахель вручну відлита і відшліфована в *China Boutique*. Імена, написані на кахлях, відбиралися спеціальною комісією з двадцяти осіб, яку очолює Діана Гелон та Енн Ізольда (Diane Gelon, Ann Isolde).

999 імен було обрано з 3000 кандидатів згідно з критеріями: чи внесла ця жінка гідний внесок у суспільство, чи намагалася вона покращити умови для інших жінок, чи ілюструють її життя чи робота важливий аспект жіночої історії, чи вони представляють вони зразок для наслідування більш рівноправного суспільства. Кожна із сторін трикутника – довжиною 14,63 м.

Початкова ідея була скромнішою і називалася «25 жінок, з'їдених живцем» («Twenty-Five Women Who Were Eaten Alive»).

Ідея згодом розширилася до 39 імен по три групи на 13 осіб; форма трикутна має значення, оскільки давно символізує жінок, крім того, це рівносторонній трикутник, що символізує рівність. 13 - кількість людей, що були на Тайній Вечері, що важливо для Чикаго, оскільки серед цих тринадцяти були лише чоловіки. Це список усіх 998 імен міфічних та історичних видатних жінок, згаданих на плитах «Поверх спадщини», а також ім'я одного чоловіка, включеного до «Поверху спадщини» помилково. Кожна з імен асоційована з однією з 39 жінок «Званої вечері» і, відповідно, з її епохою.

З 998 жіночих імен всіх часів і народів присутні 4 жінки-українки, дві з яких – Марія Башкирцева і Соня Делоне! Вони об'єднались в Нью-Йорку, на «Поверсі спадщини» Бруклінського музею, щоб довічно залишатись в пам'яті людства в знак пошани і визнання їх досягнень за життя.

ШАНУЄМО І ПИШАЄМОСЬ. СЛАВА УКРАЇНІ.

ЗАСТОСУВАННЯ ПОНЯТТЯ «ВАРТІСТЬ МАЙНА» У БАНКІВСЬКІЙ СФЕРІ

19 жовтня Європейська іпотечна федерація за підтримки Королівського інституту сертифікованих сюрвеєрів, Ради з Міжнародних стандартів оцінки, Європейського альянсу автоматизованих оціночних моделей, Асоціації іспанських оцінювачів, Асоціація італійських компаній з оцінки майна опублікувала прес-реліз «Галузь фінансування нерухомості та професія оцінювача об'єднують зусилля для операціоналізації «вартості майна» за Базелем III».

Метою цього документу є надання рекомендацій Європейській комісії та національним органам влади з впровадження поняття «вартість майна», запропонованого Базелем III для «розумно консервативного» оцінювання нерухомого майна, і яке зараз за приписом Базельського комітету з питань банківського нагляду переноситься до Регламенту Європейського парламенту і Ради (ЄС) № 575/2013 про пруденційні вимоги для кредитних установ та інвестиційних компаній (CRR).

Зважаючи, що визначення вартості нерухомого майна має вирішальне значення як для галузі фінансування нерухомості, так і для оціночної галузі, ключові положення, викладені в цьому документі, будуть сприяти практичній та пропорційній реалізації поняття «вартість майна» у повній відповідності до Регламенту про вимоги до капіталу та початковим рекомендаціям Базельського комітету з питань банківського нагляду.

ОПЕРАЦІОНАЛІЗАЦІЯ «ВАРТОСТІ МАЙНА»

19 жовтня 2023 року

I. Історія питання

У контексті завершення реформ Базеля III у 2017 році Базельський комітет з банківського нагляду розглянув питання оцінки майна у своєму Заключному звіті, визначивши нове визначення вартості:

«Вартість майна: оцінка повинна бути проведена незалежно з використанням розумно консервативних критеріїв оцінки. Для того, щоб гарантувати, що вартість майна оцінюється розумно консервативно, оцінка повинна виключати очікування зростання цін і повинна бути скоригована з урахуванням потенційної можливості того, що поточна ринкова ціна буде значно вищою за вартість, яка буде стійкою протягом строку дії кредиту. Національні наглядові органи повинні надавати рекомендації, встановлюючи обачні критерії оцінки, якщо таких рекомендацій ще не існує в національному законодавстві. Якщо ринкова вартість може бути визначена, оцінка не повинна бути вищою за ринкову вартість...»

На момент написання цього документа, наскільки ми розуміємо, остаточний текст, що імплементує визначення Базеля III в нову статтю 229(1) Регламенту про вимоги до капіталу (CRR), ймовірно, буде наступним, за умови, звичайно, остаточного узгодження та затвердження Радою та Європейським Парламентом:

«Оцінка нерухомого майна повинна відповідати всім наступним вимогам:

(а) вартість повинна оцінюватися незалежно від процесу придбання іпотеки установою, процесу оформлення кредиту та процесу прийняття рішення про надання кредиту незалежним оцінювачем, який має необхідну кваліфікацію, здібності та досвід для виконання оцінки;

(b) вартість оцінюється з використанням розумно консервативних критеріїв оцінки, які відповідають усім наведеним нижче вимогам:

(i) вартість не враховує очікування щодо зростання цін

(ii) вартість скоригована з урахуванням можливості того, що поточна ринкова ціна може бути значно вищою за вартість, яка буде стабільною протягом строку дії кредиту;

(ba) вартість задокументована у прозорий та зрозумілий спосіб;

(c) вартість не перевищує ринкову вартість нерухомого майна, якщо така ринкова вартість може бути визначена.

(d) Якщо оцінка майна переглядається, вартість майна не повинна перевищувати середню вартість, виміряну для цього майна або для порівнянного майна, як визначено в статті 4(1)(74a), за останні шість років для житлової нерухомості або вісім років для комерційної нерухомості, або вартість на момент виникнення, залежно від того, яка з них є вищою.

Для розрахунку середньої вартості установи повинні брати середнє значення вартості майна, що спостерігається через рівні проміжки часу, а базовий період повинен включати щонайменше три точки даних.

Для розрахунку середньої вартості установи можуть використовувати результати моніторингу вартості майна відповідно до частини 3 статті 208. Вартість майна може перевищувати цю середню вартість або вартість на момент придбання, залежно від обставин, у разі внесення змін до майна, які однозначно збільшують його вартість, наприклад, поліпшення енергетичних характеристик або підвищення стійкості, захисту та адаптації до фізичних ризиків будівлі або житлової одиниці. Вартість майна не переглядається в бік збільшення, якщо установи не мають достатніх даних для розрахунку середньої вартості, за винятком випадків, коли збільшення вартості ґрунтується на модифікаціях, які однозначно підвищують його вартість.

Вартість застави повинна відображати результати моніторингу, передбаченого статтею 208(3), і враховувати будь-які попередні вимоги на нерухоме майно».

Оцінка нерухомого майна є важливим інструментом для визначення вагових коефіцієнтів ризику за кредитами і, як наслідок, для розрахунку вимог до капіталу банків, тому поняття «вартість майна» є важливим як для банківської спільноти, так і для професії оцінювача. З огляду на це, іпотечна індустрія та фахівці з оцінки об'єднали зусилля для визначення низки ключових компонентів, які сприятимуть практичному та пропорційному впровадженню цієї концепції у повній відповідності до вимог CRR та початкових рекомендацій Базельського комітету з банківського нагляду:

II. Передумови та складові «вартості майна»

- Використання лише ринкової вартості, як це передбачено статтею 208 CRR, більше не буде допустимим згідно з переглянutoю редакцією CRR. Дійсно, згідно з переглянutoю статтею 229 CRR, банки будуть зобов'язані «враховувати можливість того, що поточна ринкова ціна може бути значно вищою за вартість, яка буде стабільною протягом строку дії кредиту» і, крім того, гарантувати, що «вартість не перевищує ринкову вартість...». Третя вимога полягає в тому, що вартість повинна виключати очікування щодо підвищення цін. Важливо підкреслити, що статті CRR

включають терміни «ринкова вартість» і «ринкова ціна». За визначенням, ринкова вартість – це сума, за яку майно може бути обміняне, за умови дотримання певних припущень щодо часу та поведінки покупця і продавця (див. статтю 4(76) CRR) для повного визначення), ми припускаємо, що терміни «ринкова вартість» і «ринкова ціна» означають одне й те саме в статтях CRR.

- Важливо підкреслити, що «вартість майна» має бути впроваджена до 1 січня 2025 року при визначенні вимог до капіталу для всіх нових кредитів і поступово для існуючих іпотечних портфелів у наступні роки. Таким чином, «вартість майна» є актуальною для кількох мільйонів об'єктів нерухомості та іпотечних кредитів. З огляду на це, підхід, природно, має бути надійним, але він також має бути пропорційним і швидко здійсненим для того, щоб досягти застосування до 2025 року. Підхід також має бути належним чином відкалібрований для полегшення нагляду з боку компетентних органів.
- З огляду на ці міркування, іпотечна та оціночна галузі дійшли наступних висновків, які, на нашу думку, забезпечують прозорий та послідовний підхід по всій Європі, при цьому обов'язково визнаючи та враховуючи притаманні відмінності між національними ринками:

1. Включення поточного використання ринкової вартості в операціоналізацію вартості майна

- Логічною і пропорційною основою для визначення «вартості майна» є ринкова вартість, яка залишається прозорим, послідовним і усталеним підходом до оцінки, що застосовується в оціночній та іпотечній галузях по всій Європі та за її межами протягом десятиліть. Крім того, ринкова вартість є надійною основою для визначення «вартості майна», оскільки вона дозволяє оцінювачам виявляти ринкові спекуляції, використовуючи ринкові дані, і, таким чином, контекстуалізувати ринкову вартість у ринковому циклі.
- На основі ринкової вартості, у повній відповідності до вимог статті 229 CRR, можна визначити «вартість майна» шляхом коригування ринкової вартості. Поєднання використання ринкової вартості як надійної основи для коригування та самого коригування підтримує «стійку» вартість і сприяє досягненню цільового показника вартості майна, що не перевищує ринкову вартість. Крім того, цей підхід, заснований на ринковій вартості, повністю узгоджується з «Політичними рекомендаціями Європейської Бізнес Асоціації щодо реформ Базеля III: Стандартизований підхід до кредитного ризику та підхід до оцінки кредитних ризиків».

2. Методологічні міркування щодо коригування ринкової вартості

- На основі досліджень, проведених у галузі, а також з міркувань практичності та пропорційності, іпотечна та оціночна галузі вважають, що таке коригування має визначатися на сукупному географічному рівні та рівні ринкових сегментів, наприклад, незалежним підрозділом фінансової установи, авторитетним і незалежним органом або організацією, або іншим відповідним авторитетним і незалежним органом, який здійснює нагляд за ринком на національному рівні, використовуючи відповідні спостережувані ринкові дані для визначення того, чи є поточна ринкова вартість вищою за довгострокові тенденції, та надаючи докази того, що коригування ринкової вартості є доцільним.

- Для того, щоб забезпечити належну чутливість до ризику та врахувати відмінності між сегментами нерухомості на національному рівні та всередині них, підхід до коригування повинен передбачати достатній рівень гнучкості щодо його компонентів та параметрів.

3. Незалежність оцінювача

- Оскільки ринкова вартість і надалі визначатиметься незалежним оцінювачем, цей підхід повністю відповідає вимогам щодо незалежності оцінювача, передбаченим статтею 229 CRR. Коригування («вартість майна») має застосовуватися послідовно до всіх кредитів, таким чином виконуючи вимоги щодо незалежності автоматично, незалежно від особи, яка їх виконує.

4. Використання існуючих національних методів, які вже відповідають вимогам статті 229

- Якщо на національному рівні вже існують інші методи/концепції оцінки, засновані на передовому досвіді та міжнародних стандартах оцінки, які можуть слугувати відправною точкою для виконання вимог статті 229 CRR, наприклад, вартість іпотечного кредитування, то їх можна використовувати як альтернативу ринковій вартості з коригуванням.