

## МЕТОДИЧНІ ЗАСАДИ ОЦІНКИ ВАРТОСТІ ЗБИТКІВ У МІЖНАРОДНИХ СТАНДАРТАХ ОЦІНКИ

Поздняков Ю. В.

### Вступ

Нині в Україні стрімко зростає потреба у виконанні оціночних робіт з визначення розміру збитків та їх адекватного відшкодування. Це пов'язано, насамперед, з розгортанням на території України широкомасштабних військових дій, у ході яких майну і майновим правам великої кількості як фізичних, так і юридичних осіб було заподіяно шкоди. Втрачено, повністю або частково зруйновано величезну кількість об'єктів житлової, комерційної та виробничо-складської нерухомості; пошкоджено комунікаційні шляхи, інженерні мережі та об'єкти паливно-енергетичної інфраструктури. Велика кількість підприємств були змушені припинити свою діяльність, втративши нерухоме та рухоме майно, майбутні прибутки, клієнтську базу і працівників. Ці збитки мають бути адекватно відображені у документах бухгалтерського обліку та податкової звітності цих підприємств, що не видається можливим без проведення професійної незалежної оцінки вартості цих збитків.

Втраг зазнали нематеріальні активи суб'єктів ринкових відносин, яким було заподіяно значного економічного знецінення внаслідок різкого зростання невизначеності соціально-політичної, економічної та фінансової ситуації у країні. При цьому нікуди не зникли традиційні для мирного часу джерела виникнення збитків. Все це вимагає якнайскорішого виконання великого обсягу робіт з незалежної оцінки заподіяних збитків, що може бути достовірно здійснено лише професійними незалежними оцінювачами вартості майна і майнових прав.

**Постановка проблеми у загальному вигляді та її зв'язок із важливими науковими чи практичними завданнями.** Слід визнати, що вимоги до виконання економічних вимірювань вартості відшкодування збитків в українській нормативній базі незалежної оцінки прописані у дуже обмеженому обсязі. Питанням методології оцінки вартості збитків і визначення розміру адекватного відшкодування приділено явно недостатньо уваги, що залишає великий простір для довільної інтерпретації загальних положень стандартів оцінки у цьому специфічному випадку. Для оцінки збитків на разі відповідних спеціалізованих методик не опрацьовано, що вимагає від оцінювачів самостійного вирішення проблем вибору чи розробки методичної бази, від-

повідної до кожної конкретної оціночної ситуації. Відтак судження про показники вартості виносяться на підставі застосування творчих евристичних підходів до розробки методик встановлення вартості збитків, що іноді перевищує можливості пересічного оцінювача та, фактично, виходить далеко поза межі поставлених йому завдань. Такі методики для кожного конкретного випадку заподіяння збитків часто опрацьовуються оцінювачами на власний розсуд у щораз інший спосіб, що, зрозуміло, може призвести до отримання цілком неспівставних результатів у однакових оціночних ситуаціях.

Оцінка вартості збитків ніколи не була пріоритетним напрямком і за кількістю оціночних робіт не могла конкурувати з набагато більш численними видами робіт – таких, як оцінка об'єктів житлової, комерційної та виробничо-складської нерухомості. Не підлягає сумніву, що для забезпечення єдності економічних вимірювань методики оцінки вартості збитків у однотипних оціночних ситуаціях мають бути уніфікованими та сумісними, що вочевидь вимагає застосування науково обґрунтованих засад. Найчастіше обґрунтування підходів і оціночних процедур у звіті про оцінку вартості збитків обмежується доволі формальним аналізом дотримання у ньому загальних вимог діючої нормативно-законодавчої бази. Це є необхідним, але очевидно недостатнім для отримання у висновку оцінювача обґрунтованого неупередженого судження про показник вартості збитків, встановлений на підставі виконаних економічних вимірювань.

Таким чином, у звіті часто поза увагою залишаються принципово важливі питання методології встановлення показників вартості збитків, достовірності і ступеня невизначеності результатів оцінки. Ця ситуація нагально потребує розробки уніфікованих, об'єктно-орієнтованих та науково обґрунтованих методик встановлення подібних показників. У найкращому випадку, показники невизначеності результатів здійснених економічних вимірювань мають бути об'єктивними і носити кількісний характер, тобто не залежати від суб'єктивної точки зору оцінювача. Тому актуальною є задача детального розгляду законодавчо-нормативного та теоретичного підґрунтя для опрацювання методик встановлення результатів економічних вимірювань вартості збитків, здійснюваних методами незалеж-

ної експертної оцінки. Потреба у визначенні нормативних засад подібних методик є вельми нагальною, оскільки останнім часом в Україні стрімко зростає кількість пошкодженої нерухомості і у багатьох випадках необхідним є прийняття невідкладних рішень щодо її подальшого використання. Актуальною вимогою сучасності також є опрацювання об'єктивних критеріїв для встановлення ступеня невизначеності результатів економічних вимірювань вартості збитків, які можуть бути виражені кількісними показниками і не залежатимуть від особистих переконань та упереджень дотичних до справи оцінювачів та рецензентів.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій, в яких започатковано розв'язання даної проблеми і на які спирається автор.** Відсутність затверджених методик визначення кількісних показників результатів незалежної експертної оцінки вартості збитків вимагає застосування творчих, евристичних підходів до вирішення цієї проблеми. При формуванні звіту та обґрунтуванні методики розрахунку результатів оцінки доцільно враховувати положення методичних рекомендацій,<sup>1</sup> у яких зазначається, що жодне експертне дослідження не може здійснюватися тільки за допомогою розроблених окремих методик. Будь-яка експертна оціночна задача містить у собі елемент невизначеності й тому у тому чи іншому ступені вимагає від експерта самостійного, творчого підходу. Тому методика конкретного дослідження сполучає у собі заздалегідь розроблені алгоритми та створені самим експертом у процесі роботи евристичні способи вирішення завдання. Зокрема, до цього часу залишається не вирішеною у загальному вигляді задача опрацювання методики кількісної оцінки ступеня невизначеності результатів економічних вимірювань, що здійснюються методами незалежної оцінки вартості майна. Не розроблені та не затверджені методики отримання об'єктивних показників точності та невизначеності цих результатів, які були би внесені до Реєстру методик судової експертизи, що ведеться згідно з вимогами нормативно-правових актів<sup>2</sup>. Тому, за умов відсутності у Реєстрі потрібної методики, виникає потреба у розробці евристичних

методик дослідження або адаптації відомих загальних методик встановлення характеристик якості вимірювань до специфіки конкретних різновидів економічних вимірювань. У фаховій літературі та періодиці нині вже достатньо матеріалів стосовно опрацювання підходів до встановлення кількісних показників якості результатів економічних вимірювань на засадах ймовірнісного підходу з статистичним аналізом даних ринкової інформації<sup>3,4,5</sup>.

Низка об'єктивних та суб'єктивних факторів спричиняє високий ступінь невизначеності результату оцінки вартості<sup>6,7</sup> збитків і викликає небажання багатьох наших колег братися за виконання оціночних робіт у цій галузі. Але нині необхідність у виконанні подібних оціночних робіт об'єктивно збільшується, зростаючі потреби ринку оцінки диктуватимуть свої вимоги і формуватимуть попит, який має бути задоволений. Цим зумовлена безсумнівна актуальність більш глибокого дослідження законодавчо-нормативної і методологічної баз незалежної оцінки заподіяних збитків.

У відповідності до ст. 81 Цивільного процесуального кодексу України<sup>8</sup>, кожна сторона зобов'язана довести ті обставини, на які вона посилається як на підставу своїх вимог і заперечень. Тому для обґрунтування звернення до суду у справах відшкодування заподіяних збитків необхідно підготувати документи, які підтверджують факт заподіяння збитків, оцінюють розмір майнової шкоди на дату заподіяння збитків та розмір відшкодування віддалених у часі наслідків заподіяних збитків, визначають розмір витрат на відновлення пошкодженого майна, визначають розмір витрат на усунення наслідків заподі-

<sup>1</sup> Розробка експертних методик: зміст, структура, оформлення (з урахуванням міжнародних стандартів систем управління якістю, адаптованих в Україні): метод. рек. / О.Г. Рувін (голова авт. кол.), А.О. Полтавський (заст. голови авт. кол.), М.Є. Бондар та ін. Київський науково-дослідний інститут судових експертиз Міністерства юстиції України, Державний науково-дослідний експертно-криміналістичний центр МВС України, Український науково-дослідний інститут спеціальної техніки та судових експертиз СБУ. Київ, 2014. 74 с.

<sup>2</sup> Про затвердження Порядку атестації та державної реєстрації методик проведення судових експертиз: Постанова Кабінету Міністрів України № 595 від 02.07.2008 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/595-2008-%D0%BF#Text>. (дата звернення: 17.12.2021).

<sup>3</sup> Маркус Я.І., Поздняков Ю.В., Калапуша А.Л., Мещеряков В.В., Чашин Ю.Г., Маркус Т.І. Относительность оценки: гипотезы, постулаты, следствия. (под общей редакцией Я.И. Маркуса). *Практика оценки имущества*, № 3, Киев, ООО «Горизонт медиа», 2011. 112 с.

<sup>4</sup> Маркус, Я.І., Поздняков, Ю.В., Максимов, С.Й., Шалаєв, В.М., Булгакова, С.А., Зайцева, В.Г., Нефьодов, О.В., Маркус, В.В., Чашин, Ю.Г., Малишева, К.О. Контроль якості робіт з оцінки майна (рецензування, експертиза). Під заг. ред. Маркуса Я.І. *Практика оцінки майна*, № 3, 2018. 104 с.

<sup>5</sup> Маркус Я.І., Душинський Є.І., Булгакова С.А., Счастливцева І.О., Поздняков Ю.В., Нефьодов О.В., Скоробогатов Ю.Б., Чашин Ю.Г., Небрат Л.В. Визначення вартості активів, відмінних за метою оцінки та своїми властивостями. Під заг. ред. Маркуса Я.І. *Практика оцінки майна*, № 4, 2021. 128 с.

<sup>6</sup> Поздняков Ю.В., Скибінська З.М., Гринів Т.Т. Аналітичне обґрунтування методики розрахунку показників невизначеності результату незалежної оцінки вартості активів. *Вісник Одеського національного університету. Економіка*. 2020. Том 25. Випуск 1 (80). С. 229–235.

<sup>7</sup> Поздняков Ю.В. Невизначеність результату незалежної експертної оцінки. Монографія. LAP Lambert Academic Publishing, 2021. ISBN 978-620-3-58186-7. 473 с. URL: [https://www.amazon.com/Business-Money-Ukrainian-Books/s?rh=n%3A3%2Cp\\_n\\_feature\\_nine\\_browse-bin%3A3291465011](https://www.amazon.com/Business-Money-Ukrainian-Books/s?rh=n%3A3%2Cp_n_feature_nine_browse-bin%3A3291465011).

<sup>8</sup> Цивільний процесуальний кодекс України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1618-15>.

яних збитків<sup>9</sup>. Важливою складовою загальної суми відшкодування при оцінці збитків є розмір витрат на усунення віддалених у часі наслідків заподіяних збитків, який часто залишається поза увагою оцінювача – але є джерелом великих видатків для власника пошкодженого майна. При дослідженні стану поверхонь приміщень і конструкцій будинків, при оцінці розміру відшкодування збитку, заподіяного квартирам, у процесі огляду необхідно встановити, чи видно на поверхнях зміни, пов'язані з грибковим ураженням, гниттям, чи помітні ознаки руйнування окремих елементів, чи немає протікання<sup>10</sup>.

Для визначення вартості збитків, заподіяних житловим та нежитловим приміщенням, з метою їх відшкодування, використовуються методичні підходи, переважно засновані на базових принципах корисності, заміщення та найбільш ефективного використання майна<sup>11</sup>. При застосуванні витратного підходу до локальних кошторисів можуть бути також додані витрати на надання юридичних послуг, використання тимчасового житла і переїзд до нього власника пошкоджених житлових приміщень, підготовку житла до проживання після ремонту, переїзд при поверненні з тимчасового житла та інші статті витрат, відповідно до конкретної оціночної ситуації<sup>12</sup>. Визначення вартості будівельних робіт, пов'язаних з усуненням наслідків заподіяних збитків є метою виконання оціночних робіт та завданням судової будівельно-технічної експертизи. Низку посилань на прецедентні рішення судів, у яких детально описано процедурні моменти відшкодування збитків, розглянуто у<sup>13</sup>.

Оскільки вартість збитків оцінюється, як правило, на момент виникнення судової суперечки, можливою є ситуація, коли від дати заподіяння збитків до дати оцінки пройшов певний час. Крім цього, між початком майнового спору і моментом, коли суд прийме рішення, може пройти ще більша кількість часу, протягом якого може істотно змінитися ринкова вартість пошкодженого майна. За допомогою методів ретроспективної оцінки може бути визначена вартість майна на дату, суттєво віддалену в минуле від сучасної – наприклад, на дату

<sup>9</sup> Олійник Н. Відшкодування майнової та моральної шкоди у разі залиття квартири. Практика вирішення спорів. URL: <https://vash-yuryst.ua/vidshkoduvannya-majnov%D1%97-ta-moralno%D1%97-shkodi-u-razi-zalittya-kvartiri-praktika-virishennya-sporiv/#>.

<sup>10</sup> Бутырин А.Ю. Теория и практика судебной строительно-технической экспертизы. М.: ОАО «Издательский Дом «Городец», 2006. 224 с., с. 85.

<sup>11</sup> Фридман Дж. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости / Дж. Фридман, Ник. Ордун // Пер. с англ. – М.: «Дело Лтд.», 1995. – 480 с.

<sup>12</sup> Шерстюков Н. Г. Об оценке рыночной стоимости материального ущерба, причиненного помещением внешними воздействиями. *Московский оценщик*, 2004. № 2 (27).

<sup>13</sup> Томаров І. Залиття квартири – зразок доведення вини. URL: <http://www.legalshift.com.ua/?p=23>.

заподіяння збитків. У такому складному випадку робота оцінювача полягає в тому, щоб встановити стан пошкодженого майна на віддалену у минуле дату оцінки, обґрунтувати і прийняти рішення про його вартість на цю дату<sup>14,15</sup>.

**Виділення невирішених раніше частин загальної проблеми.** Невирішеною частиною загальної проблеми є недостатня визначеність нормативного підґрунтя оцінки збитків та обмеженість вимог національних стандартів оцінки (НСО). Оскільки національна нормативна і методологічна база для виконання незалежної експертної оцінки вартості збитків нині опрацьована недостатньо, це залишає вітчизняним оцінювачам великий простір для вибору підходів і методів оцінки. У низці випадків судження оцінювачів не можуть бути підкріплені достатнім науково-методичним обґрунтуванням лише на підставі вимог НСО. Але для якісного здійснення економічних вимірювань вибір методологічної і нормативної баз має бути належним чином обґрунтований. Тут на допомогу вітчизняним оцінювачам може прийти використання міжнародних стандартів оцінки (МСО), у яких вимоги до здійснення оцінки вартості збитків опрацьовані більш повно і деталізовано. У тих випадках, коли вимоги НСО є аж надто загальними, цілком обґрунтованим слід вважати використання МСО та закордонних стандартів. Звичайно, їх вимоги не можна розглядати, як обов'язкові для вітчизняних оцінювачів – але вони однозначно можуть бути корисними для належного обґрунтування вибору оціночних підходів і методів. Відтак безсумнівний інтерес становить аналіз описаних у МСО теоретичних засад, алгоритмів і методик встановлення вартості збитків при виконанні подібних економічних вимірювань методами незалежної оцінки. Цим зумовлена актуальність розгляду вимог МСО до виконання оцінки вартості збитків, що дасть можливість використовувати їх як важливе доповнення до діючих НСО, які становлять підґрунтя національної нормативної бази оцінки.

**Формулювання цілей (постановка завдання).** Метою є розгляд теоретичних засад, алгоритмів і методик встановлення вартості збитків та принципів визначення розміру їх компенсаційного відшкодування, описаних у МСО. У сучасних умовах ведення широкомасштабних військових дій потреба у виконанні незалежної оцінки вартості збитків різко зростає, і для якісного виконання таких економічних вимірювань оцінювачам України потрібна більш

<sup>14</sup> 11. Маркус Я.І., Гохберг І. І., Поздняков Ю.В., Чашин Ю.Г., Нефьодов О.В., Сірош Т.О., Чистякова Н.Ю. Оцінка вартості майна на дату, віддалену від поточної (обмеження, припущення, алгоритм) / Під заг. ред. Маркуса Я.І. Практика оцінки майна, № 1. 2018. 126 с.

<sup>15</sup> Поздняков Ю.В., Лапишко М.Л. Інтерпретація результатів ретроспективної оцінки з урахуванням законодавчо-нормативної бази. *Держава та регіони. Серія: Економіка та підприємництво*. 2019. № 2 (107). С. 183–189.

докладно опрацьована нормативна база. Зокрема, більш повного висвітлення потребують питання обґрунтування методів встановлення об'єктивних показників невизначеності результатів оцінки. Більш загальним завданням цієї роботи є аналіз можливості і доцільності застосування вимог МСО для оцінки вартості збитків в Україні.

**Виклад основного матеріалу дослідження з повним обґрунтуванням отриманих наукових результатів.** Оцінювачами усього світу широко застосовуються періодично оновлювані Міжнародні стандарти оцінки МСО (IVS), розроблені і опубліковані Радою міжнародних стандартів оцінки (*International Valuation Standards Council, IVSC*). На жаль, питанням оцінки збитків ці стандарти приділяють дуже мало уваги.

У останньому виданні МСО-2020<sup>16</sup> у п. 20.10. IVS 210 *Intangible Assets* («Нематеріальні активи») вказано, що оцінка нематеріальних активів проводиться для різних цілей. У цьому пункті подано неповний перелік прикладів обставин, які зазвичай потребують виконання оцінки нематеріальних активів, і підпунктом (с) встановлено, що нематеріальні активи можуть бути предметом судового розгляду, який вимагає їх оцінки та аналізу за таких обставин, як ... розрахунки збитків.

У п. 20.2. IVS 410 *Development Property* («Нерухоме майно з потенціалом розвитку») міститься ще одна згадка про визначення вартості збитків. У цьому пункті вказано, що оцінка нерухомого майна у розвитку може знадобитися для різних цілей, і відповідальністю оцінювача є <правильне> розуміння мети оцінки. Неповний перелік прикладів обставин, які можуть вимагати оцінки нерухомості у розвитку, містить підпункт (d): для судових процесів, які потребують аналізу оцінки за таких обставин, як спори акціонерів та підрахунок збитків.

Подані вище формулювання МСО IVS-2020 фактично повторюють без будь-яких змін положення, раніше зафіксовані у МСО IVS-2017. Український переклад МСО IVS-2020 можна знайти у окремому виданні<sup>17</sup> УТО.

Властиво, цими двома пунктами і обмежуються згадки про оцінку збитків у IVS-2020. Але у звітах про оцінку збитків варто подати посилання на них – хоча би для того, щоби підтвердити факт відповідності виконаних оціночних робіт вимогам найновіших МСО і продемонструвати обізнаність оцінювача з цими вимогами.

<sup>16</sup> IVS-2020. International Valuation Standards. Effective 31 January 2020. Copyright © 2019 International Valuation Standards Council. ISBN: 978-0-9931513-3-3-0. URL: <https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/upholding-professional-standards/sector-standards/valuation/international-valuation-standards-rics2.pdf>. (дата звернення: 31.03.2022).

<sup>17</sup> Міжнародні стандарти оцінки. Чинні з 31.01.2020. / Пер. з англ. УТО. ISBN 978-617-502-143-9. К.: ТОВ «ВБ «Аванпост-Прим», 2020. 184 с.

Значно більш детально вимоги до оцінки збитків розглядаються у Європейських стандартах оцінки TEGoVA (*The European Group of Valuers' Associations*, Європейська група спілок оцінювачів). Стандарти EVS 2016 більш повно регламентують питання вибору бази оцінки та розкриття особливостей виконання оцінки збитків<sup>18</sup>.

У EVS 2 "*Valuation Bases Other than Market Value*" ("Бази оцінки, відмінні від ринкової вартості") детально розглядаються такі види вартості, як *Special Value* (спеціальна вартість); *Investment Value* (інвестиційна вартість); *Mortgage Lending Value* (вартість іпотечного кредитування); *Insurable Value* (страхова вартість); *Values for Local and National Taxation Purposes* (Вартість для цілей місцевого та національного оподаткування); *Values for Compulsory Purchase and/or Compensation* (Вартість обов'язкового придбання та/або компенсації). Тут ми можемо бачити придатні для оцінки збитків неринкові види вартості, які відсутні у переліку баз оцінки, поданому у п. 3 НСО-1<sup>19</sup>.

У розділі 8 "*Insurable Value*" («Страхова вартість») EVS 2 наголошується, що цей вид вартості означає суму, зазначену у страховому договорі, який стосується цього майна, оскільки відповідальність страховика розповсюджується на заподіяні збитки і фінансову шкоду, завдані страхувальнику ризиками, визначеними у договорі страхування, що стосується цього майна. Коли оцінювач отримує завдання оцінити страхову вартість, він повинен визначити показник вартості, яка забезпечить належне страхове покриття пошкодженого майна. У п. 8.2 відзначається, що коли страхова вартість виявляється меншою за збиток і фінансові збитки, заподіяні при виникненні ризику, то страхувальник несе невідшкодовувані втрати.

У п. 5.8 EVS 4 "*The Valuation Process*" («Процес виконання оцінки») відмічено, що оцінювачу може знадобитися зробити спеціальні припущення при виконанні оцінки на основі особливих попередніх умов, висловлених замовником. Такі ситуації можуть включати, зокрема, припущення, що забезпечують основу для оцінки майна, пошкодженого вогнем та особливі припущення при оцінці торгового майна.

До пакета Європейських стандартів оцінки TEGoVA EVS 2016 входить частина 1B "*European valuation guidance notes*" («Європейські рекомендації з оцінки»). У структурі пакета EVS 2016 міс-

<sup>18</sup> EVS 2016. European Valuation Standards 2016. Eighth edition. The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA). URL: [www.tegova.org](http://www.tegova.org). (дата звернення: 11.05.2018 р.).

<sup>19</sup> Про затвердження Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав»: Постанова Кабінету міністрів України № 1440 від 10.09.2003 р. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-p> (дата звернення: 11.05.2018 р.).

титься *European Valuation Guidance Note* (Європейська рекомендація з оцінки) EVGN 4 "Assessment of Insurable Value and Damages" («Оцінка страхової вартості та збитків»). Буде доцільним процитувати найважливіші положення цього документа.

У п. 1.1 вказано, що ця рекомендація призначена для використання як загальне керівництво при оцінці страхової вартості та вартості збитків від пошкодження нерухомого майна. Цей документ не враховує деталізовані законодавчі норми чи положення, що стосуються конкретної країни, чи спеціальні умови, встановлені страховою компанією.

П. 1.4 стверджує, що оцінювач має оцінити вартість ремонту (відновлення) пошкоджених або зруйнованих будівель (майна), як підстави для визначення розміру страхового відшкодування у разі їх пошкодження або знищення. За винятком випадків, коли договір страхування прямо визначає максимальну відповідальність страховика через повне покриття вартості збитків, розмір компенсації обмежується страховою сумою, навіть якщо вона не може бути достатньою для повного відшкодування. У разі збитку від повної втрати майна страховик виплатить лише, як максимум, страхову суму. Тому при оцінці важливо ретельно і коректно розраховувати показник вартості заповданих збитків, однак розглядати договірні обмеження покриття збитків не входить до завдання оцінювача.

Відповідно до п. 1.5, у разі часткової втрати майна (тобто, коли зруйнована лише частина будівлі), страховики зазвичай виплачують, як максимум, відсоток від суми страхової премії, яку зазначено в страховому полісі. Оцінювач має оцінити вартість реконструкції (ремонт) і таким чином сприяти визначенню відносної частини страхової вартості.

Згідно п. 1.8, може знадобитися оцінка у зв'язку з коригуванням розміру збитків після висловлення претензії на виплати відшкодування за існуючим полісом, а також при виявленні розміру будь-яких збитків, пов'язаних з причиною позову. Критерії відновлення можуть бути визначені в договорі страхування. У багатьох випадках оцінювач повинен також оцінити ринкову вартість оренди як порівнянню вартість використання приміщення для тимчасового користування страхувальником. Незважаючи на будь-які обмеження щодо компенсації, компенсація за певних обставин також буде оцінюватися на основі ринкової вартості. У деяких випадках оцінювачу повинні допомагати особи, які детально обізнані щодо вартості спеціальних предметів <обладнання>, а також складних конструкцій та установок.

Загальне правило полягає в тому, що оцінювач повинен «зібрати всю відповідну інформацію та здійснити усі перевірки, які він вважає необхідними», очевидно в межах і за згодою страхової компанії. Це

означає, що оцінювач повинен розглянути можливість придбання/збирання додаткової інформації в разі необхідності, якщо його спеціальні знання обмежені. Прикладами можуть бути експертиза в галузі статичних розрахунків <навантажень>, спеціальних технічних конструкцій, геотехнічних досліджень, споруд історичних пам'яток, художніх творів, будівель з особливою архітектурною цінністю, тощо.

У п. 1.9 вказано, що коли основою для визначення вартості покриття збитків має бути повне відновлення, оцінювач повинен оцінити повний розмір будь-якої потенційної втрати, як правило, з посиланням на відновлення прав на пошкоджене майно – по суті, це оцінка вартості витрат <на відновлення>, а не вартості майна. Оскільки така втрата зазвичай стосується пошкодження будівель, щоб зробити точну оцінку вартості відновлення оцінювач поряд з відповідними навичками оцінки повинен мати досконалі знання будівель і будівельних технологій, обмежень і <пов'язаних супутніх> витрат.

У розділі 3. "Definitions" («Термінологія») EVGN 4 подано визначення найважливіших термінів, дотичних до визначення розміру збитків. Вибірково процитуємо деякі з них.

П. 3.2. Заподіяння збитку (*Damage*) означає фізичне пошкодження, втрату, знищення або перешкодження чи втрату можливості користування матеріальними активами, у тому числі – перебудову (переобладнання), посягання на власність, перешкодження або протиправне втручання у здійснення права власності.

П. 3.3. Якщо основою оцінки є відновлення (*reinstatement*), принцип полягає в заміні того, що було пошкоджено або знищено, <з приведенням майна> до стану, який був до події <до дати заповдiania збитків>. Це не має покривати удосконалення або розширення <площ>, за винятком випадків, коли такі зміни вимагаються на даний момент законом або нормативними регулюючими актами. Відновлення у разі знищення майна означає відновлення майна з його приведенням до стану, адекватного, але не кращого або більшого, ніж його стан, коли воно було новим. Відновлення у разі пошкодження майна означає відшкодування пошкодження та відновлення пошкодженої частини майна до стану, що є практично таким самим, який був на дату пошкодження, але не кращий і не більший, ніж його стан, коли воно було новим.

П. 3.4. Відновлення, ремонт та реставрація (*Rebuilding, repair and restoration*) в контексті відновлення означає заміну (ремонт) методами або матеріалами, які задовольняють вимоги до сучасного будівництва, протипожежні вимоги та інші <нині діючі> нормативні чи законодавчі акти. Сюди також включаються витрати на знесення, очищення, відновлення, рекультивуацію земельної ділянки, логіс-

тичну підтримку, а також усі професійні та передбачені законом збори, що виникли при реконструкції.

П. 3.5. Власність (*Property*) означає землю та будівлі на її поверхні, під або над поверхнею, у тому числі – труби, кабелі та інші комунікації, які підключаються до <об'єкта нерухомого> майна.

П. 3.6. Вартість заміщення (*Replacement cost*) визначається як вартість заміни пошкодженого майна з матеріалами аналогічного виду та якості, без будь-яких відрахувань на знос і амортизацію. Якщо оцінювачу поставлена задача визначити амортизовану вартість заміщення (залишкова вартість заміщення з вирахуванням зносу), або якщо це доцільно, тоді оцінювач повинен оцінити вартість заміщення майна як нового, а потім вирахувати суму знижки на <знецінення внаслідок> старіння та вплив зносу конструкції. Цей показник покриття збитків прирівнюється до заміни будівлі у стані, в якому вона перебувала до дати заповдіння збитку, а не до її заміни на нову будівлю.

П. 3.8. Стихійні лиха. Пошкодження в результаті: повені; бурі; зсувів та лавин; штормів; землетрусів; вивержень вулканів. Страховий платіж може бути зменшений або навіть виключений, якщо розмір збитку повністю або частково зумовлено наступними факторами: надто слабка конструкція, враховуючи умови, яким будівля або компонент могли очікувано піддатися; відсутність належного технічного обслуговування; відсутність нагляду. Страхувальник несе відповідальність за невжиття заходів для мінімізації розміру шкоди (треба враховувати компетентність страхувальника в цьому відношенні).

П. 3.9. Інші небезпеки: пожежа; вода; біологічні фактори, включаючи комах, гризунів тощо; крадіжка та зловмисне пошкодження; терористичні акти; інші збитки – наприклад, вибухи, удари, механічні пошкодження, перевантаження тощо.

П. 3.16. Пошкодження від пожежі (*Fire damage*) – наслідки пожежі, тобто полум'я, що виходить з-під контролю, раптові та непередбачені забруднення продуктами горіння, вибух, блискавка, коротке замикання або інші електричні явища чи інші подібні пошкодження, падіння літаків або падіння частин літаків.

П. 3.17. Пошкодження водою (*Water damage*) – включаючи інші рідини, газ або порошок. Пошкодження в результаті раптових і непередбачених витоків з трубопроводів, включаючи інженерне обладнання у будівлі. Це пошкодження, пов'язані з тріщинами, витокami або переливами, просочуванням води або інших рідин із зовнішніх трубопроводів, просочуванням води через отвори або інші витоки. Пошкодження в будівлі <через потрапляння води> безпосередньо з землі внаслідок опадів, танення снігу або льоду, якщо це є результатом підйому

рівня води, що піднімається над найнижчим рівнем підлоги, витікає з вогнегасника чи системи пожежогасіння, чи лінії подачі від головного запірного клапана системи пожежогасіння всередині будівлі.

П. 3.18. Крадіжка та зловмисне пошкодження (*Theft and malicious damage*) – обмежено предметами у будівлі. Оцінювач повинен описати фактичний інцидент і має бути ознайомлений зі специфікаціями та обмеженнями у страховому полісі. Повинні бути вказані відповідні обставини та відповідальна особа. Особливу увагу слід приділяти дверям, вікнам та іншим отворами, що ведуть до приміщення. Оцінювач повинен переконатися, чи було повідомлено в поліцію про інцидент, тоді не можна входити в приміщення без наданого дозволу. Звіт виконується як при звичайних збитках.

П. 3.19.1. Повна вартість відновлення (*Full rebuilding value*) – це вид страхування будівель, що покриває вартість відновлення будівлі на суму, що відповідає вартості реконструкції. Страхова вартість визначається і фіксується страховиком (або його професійним оцінювачем) і повинна бути передбачена страховим полісом. Будь-яке розширення <площі> чи зміни, що впливають на значення вартості будівлі, повинні бути повідомлені страховику, щоби вони були покриті страхуванням. Якщо страховика не повідомлено про це, буде забезпечено відшкодування лише тієї частини шкоди, яка відповідає значенню вартості до реконструкції.

П. 3.19.2. Повна вартість заміщення (*Full replacement cost*) – це сума, що підлягає сплаті, обмежена страховою вартістю, яку зазначено в страховому полісі. Якщо застраховане майно знищено, страхова компанія зобов'язана повністю замінити або відбудувати майно без будь-яких відрахувань на амортизацію. Щоб отримати повну вартість заміщення майна, понад показник страхової вартості, страхова компанія, як правило, стягує річну плату у розмірі близько 10% до 20% більшому, ніж для покриття фактичної грошової вартості.

П. 3.19.3. Гарантована вартість заміщення (*Guaranteed replacement cost*) – це сума, що підлягає сплаті, обмежена страховою вартістю, яку зазначено у страховому полісі. Але якщо збиток перевищує цей ліміт, вказаний у страховому полісі, страхова компанія зобов'язана повністю замінити або відбудувати майно без будь-яких відрахувань на амортизацію (знос). Страховики обмежують суму, яку вони виплачують на заміщення або відновлення майна, як правило, показником не більше ніж на 20% вищим від суми, на яку майно є застрахованим. Якщо вартість <знищеної> нерухомості перевищує рівень покриття, поліс не буде покривати цю суму – навіть якщо страхувальник вважає, що має отримати гарантовану вартість заміщення.

П. 3.19.4. Повне покриття (*Full coverage*) – будь-яка форма страхування, яка передбачає повну оплату (наприклад, без обмежень франшизи або перестраховування) всіх збитків, спричинених застрахованими ризиками.

П. 3.20. Страхування першого збитку (*First loss insurance*) – це вид страхування майна та інтересів (майнових прав), який покриває збитки в межах початково зазначеної страхової суми. Не дає підстав вимагати страхового відшкодування понад цю суму.

П. 3.21. Фіксована сума (*Fixed sum*) – страхова сума, що встановлюється страхувальником і обумовлюється у страховому полісі. Страхова сума, як мінімум, повинна відповідати можливості повторного придбання майна, щоб уникнути недострахування.

П. 3.22. Під вартістю повторного придбання (*Reacquisition value*) розуміють витрати на повторне придбання відповідного предмета страхування на дату його пошкодження. Якщо страхова сума є нижчою, ніж вартість повторного придбання, буде забезпечено відшкодування тієї частини збитку, що відповідає співвідношенню між страховою сумою та вартістю повторного придбання (недострахування).

П. 3.23. Вартість реконструкції (*Reconstruction value*) розуміється як вартість реконструкції (відбудови) відповідної (або практично відповідної) будівлі на місці пошкодження на дату пошкодження. Додаткові витрати у зв'язку з методами (технологіями) будівництва та обладнання, які не відповідають <раніше> існуючим методам будівництва, не включаються при розрахунку вартості реконструкції.

П. 3.24. Особливі предмети (*Special items*), такі як історичні будівлі, твори мистецтва, об'єкти з особливою архітектурою, тощо. У таких випадках оцінювач повинен розглянути можливість допомоги осіб, які володіють детальним знанням вартості таких предметів.

Короткі визначення розглянутих вище понять також можна знайти у розділі «Словник» ("*Glossary*") на с. 355 МСО EVS 2016. Перелічені вище визначення термінів можуть бути цілком включені у розділ «Термінологія» звіту при виконанні оціночних робіт для збитків, оскільки зміст цих понять далеко не завжди достатньо повно розкритий у документах національної нормативної бази оцінки.

У розділі 4. *Recommendations* («Рекомендації») EVGN 4 "*Assessment of Insurable Value and Damages*" («Оцінка страхової вартості та збитків») міститься низка конкретних вказівок, що стосуються особливостей виконання оцінки збитків. Вони, безперечно, є корисними і для вітчизняних оцінювачів – особливо зважаючи на факт, що цей вид оціночних робіт практично не врегульований національними стандартами. Нижче вибірково розглянемо деякі положення цього розділу Європейських стандартів оцінки TEGoVA EVS 2016.

П. 4.4 зазначає, що виключення з страхового покриття не знімає <з оцінювача> відповідальності повідомляти у звіті про будь-які питання, що можуть вплинути на рішення страховика. Цілком можуть існувати складові, що виключені зі страхового покриття (хоча їх потрібно враховувати при будь-якій оцінці), або для яких покриття може бути спеціально обмежене за договором. Питання щодо складових, які були повністю або частково виключені з покриття, або стосовно яких було надано обмежене покриття чи альтернативне покриття, якщо це є доцільним, розглядаються у звіті про збитки та можуть виключатися або обмежуватися при визначенні розміру компенсації.

Згідно п. 4.7, у багатоквартирних будинках власники квартир мають фінансову зацікавленість у всій будівлі, а також у елементах будівельних <конструкцій> всередині їх блоку. Оскільки власникові однієї квартири не потрібно страхувати всю будівлю, страховики окремого помешкання вимагають адекватний рівень <внесків для> відшкодування. Місцеві правила або традиції можуть визначати ступінь покриття, необхідного понад оцінку страхової вартості однієї квартири. Рекомендується розглянути деталі страхового полісу і забезпечити, щоб покриття було надано відповідно до вимог страховика. Це також рекомендується, щоб оцінювачі здійснювали запити щодо будь-яких конкретних вимог страховиків, де затоплення будь-якого майна у будинку може вплинути на окрему квартиру, незалежно від того, чи вона постраждала внаслідок затоплення.

П. 4.8 говорить про наступне. Якщо цілий об'єкт включає більше однієї квартири, страхування зазвичай здійснюється сукупно для всіх приміщень, які повинні бути застраховані в рамках одного полісу, включаючи зони загального користування та допоміжні приміщення. Оцінювачі повинні переконатися, що страхова сума точно відображає різні значення відшкодувань, які можуть існувати в межах загальної площі та вплив, який загрожує, наприклад, при затопленні будь-якої частини майна.

У розділі 5. "*The Assessment*" ("Оцінка") EVGN 4, п. 5.1, стверджується, що традиційною метою страхового покриття є відшкодування збитку, заподіяного пошкодженнями. Необхідно провести оцінку страхової вартості або вартості відновлення, базуючись на повній вартості заміщення, а не на ринковій вартості чи будь-якій іншій базі оцінки, якщо оцінювачем або договором страхування спеціально не зазначено інше. У такому випадку звіт про збитки повинен чітко вказувати, що визначена вартість не є оцінкою вартості відновлення та має бути вказана фактична база оцінки.

Згідно п. 5.2, на вартість відновлення буде впливати низка різних факторів, у тому числі: тип майна, тип будівництва, якість будівництва та розташу-

вання нерухомості, особливо в контексті близького оточення майна та будь-яких обмежень щодо будівельної діяльності в околиці.

Згідно п. 5.3, вартість <відновлення> будівництва в контексті страхування часто буде значно вищою, ніж фактична вартість <аналогічної> нещодавно завершеної будівлі, збудованої на вільній ділянці. Вартість нового будівництва відобразить той факт, що на ділянці не було будівель і підрядник міг використовувати ефективні методи будівництва об'єкта. Якщо йдеться про відбудову <після заповідання збитків>, то ділянка часто може бути обмежена іншими будівлями, які вже існують поряд, та іншими елементами навколишнього середовища, які були створені раніше. Будь-яка будівля, приєднана до іншої власності, може потребувати тимчасового укриття та захисту від негоди. При оцінці її пошкоджень оцінювач у звіті повинен включити такі додаткові витрати до вартості відновлення.

Як вказано у п. 5.4, причиною позову про повне відновлення може бути катастрофічна пожежа або вибух. Тоді необхідно передбачити витрати на знесення існуючої будівлі чи споруди, а також врахувати вартість будь-яких робіт, необхідних для захисту прибудованих і прилеглих будівель. Залежно від характеру або розміру пошкодження, процес знесення може бути більш небезпечним, ніж це могло би бути в іншому випадку, а в крайніх випадках фундамент також може вимагати відновлення.

Згідно п. 5.5, необхідно передбачити витрати на вивезення завалів та іншого сміття і відходів з ділянки до початку робіт з відновлення. Витрати, пов'язані із захороненням сміття на полігоні або сміттєзвалищі значно зросли за останні роки, особливо щодо шкідливих або забруднюючих доквілля матеріалів. У своєму звіті про збитки оцінювач також повинен взяти це до уваги.

У 5.6 вказано, що обов'язкового розгляду потребують витрати, пов'язані з покращенням енергозберігаючих характеристик будівлі. Директива про енергоефективність будівель 2010/31/EU вимагає покращення енергозберігаючих показників у разі «великої реконструкції» (капітального ремонту), визначення якої було подано вище. Оцінювач повинен включити такі розрахунки до свого звіту про збитки.

П. 5.7 стверджує, що при оцінці страхової вартості необхідно враховувати оплату праці архітекторів, геодезистів, інженерів та інших постачальників відповідних послуг. Також повинні розглядатися оплата робіт і витрати, пов'язані з отриманням дозволу на планування та погодження згідно будівельних норм. Це означає, що оцінювач також повинен враховувати ці фактори при розрахунку вартості відшкодування у його звіті про збитки.

Згідно пп. 5.8, 5.9, площа забудови має виняткове значення при розрахунку страхової вартості та

оцінці втрат, заподіяних збитками. Оцінювач повинен переконатися, що база оцінки при проведенні <економічних> вимірювань узгоджується з базою оцінки, прийнятою авторами будь-яких діючих інструкцій з оцінки витрат і практикою, прийнятою у відповідній країні. У договорах страхування є різні положення щодо прийняття <припущень та> обмежень. Таким чином, оцінювач повинен бути добре поінформований і добре обізнаний з конкретним договором страхування відповідного майна. У звіті оцінювач повинен брати це до уваги і враховувати ці фактори, щоб забезпечити страхувальнику правильний страховий розрахунок.

У розділі 6 "Reporting" («Звітність»), у пп. 6.1, 6.1.2 визначені рекомендовані процедури звітності при оцінці вартості усунення пошкоджень і страхової вартості збитків. Зазначається, що оцінювач повинен провести оцінку та надати у звіті опис наступних даних: розташування та використання як об'єкта, так і прилеглої майна; адреса вигодонабувача за договором страхування; опис характеристик житлових чи нежитлових приміщень, кількість поверхів, забезпеченість послугами та можливість доступу; внутрішні та зовнішні комунікації (інженерні мережі) об'єкта, включаючи опис конструктивних характеристик елементів будівлі, розміри, прилади інженерних мереж та можливість їх використання (технічний стан), підтвержені вичерпним описом з фотофіксацією. Особливу увагу слід приділяти <використаним при будівництві> матеріалам та особливостям, які зазвичай не зустрічаються в аналогічних об'єктах, вартість заміни яких була б вищою, ніж для типових об'єктів; відповідні дозволи на планування, ліцензії та погодження; стан будівлі і стан приміщень (якість ремонту майна), включаючи оцінку будь-яких джерел знецінення, що виникли внаслідок заповідання збитків через виникнення пошкоджень, зносу, дефектів або необхідності несвоєчасного ремонту. В деяких випадках наявність таких умов призводить до зміни розміру страхового відшкодування. У випадках, коли страхувальник не може відшкодувати початкові сплати ПДВ, оцінювачеві необхідно уточнити, чи це можливо згідно страхового полісу або національного законодавства, і відповідно збільшити оцінені витрати. Специфічною особливістю визначення страхової вартості є потреба у опрацюванні специфікації витрат (кошторису) на проведення реконструкції, разом з необхідними додатковими витратами, пов'язаними з відновленням (ремонт, реконструкцією, відбудовою).

У розділі 7 "Other Issues" («Інші питання»), п. 7.1 говорить, що у певних спеціальних випадках, у разі повних втрат майна, може знадобитися передбачити, що відновлення структури об'єкта у тому вигляді, в якому вона попередньо існувала, могло би бути нереальним або, можливо, непотріб-



ним чи економічно недоцільним. Це може виникнути, коли застраховане (пошкоджене) майно було створене з використанням матеріалів, які зараз вже не використовуються, і якщо воно було побудоване з застосуванням технологій і стандартів, які нині застаріли. Прикладом може бути будівля, побудована з традиційних <для минулих часів> матеріалів з застосуванням застарілих будівельних технологій. У таких випадках може бути не потрібно відбудувати пошкоджену конструкцію будівлі такою, якою вона була <до дати заповідання збитків>. В цьому випадку дешевшим і доцільнішим може бути виконання реконструкції, що відповідає поточним і передбачуваним вимогам на дату оцінки, із використанням сучасних технологій, матеріалів та за сучасними будівельними стандартами. Оцінювача можуть попросити надати оцінку на основі концепції амортизованої вартості відновлення (залишкова вартість відновлення з вирахуванням зносу). Часто договір страхування також передбачає альтернативні положення для розрахунку адекватності альтернативної компенсації.

Відповідно до п. 7.2, 7.3 витратний підхід (*The Cost Approach, or the Contractor's Method*) використовується для оцінки майна за його відновною вартістю та амортизованою відновною вартістю (залишкова вартість заміщення/відтворення з вирахуванням зносу). При визначенні амортизованої відновної вартості, різниця повинна нараховувати лише амортизацію (знецінення), що виникає внаслідок фізичного зносу, але не повинна враховувати функціональний або економічний знос (знецінення), оскільки метою відновлення є заміна того, що могло бути фізично втрачено. Результат оцінки амортизованої відновної вартості (залишкової вартості заміщення/відтворення з вирахуванням зносу) залежить, серед іншого, від віку будівлі, її очікуваного залишкового терміну використання, <вартості> її конструкції, способу її використання та обслуговування.

Відповідно до п. 7.4, земельна ділянка, що лежить в основі <земельних покращень>, не потребує оцінки, якщо вона не підлягає дії ідентифікованих ризиків, які покриваються страховим полісом (наприклад, ризикам дії повені, забруднення або зсуву ґрунту). У деяких країнах такі збитки покриваються окремо.

Відповідно до п. 7.5, будь-яка оцінка страхової вартості об'єктів, які внесені до списку пошкодженого майна у вигляді історичних цінностей або пам'яток культурної спадщини, потребує участі спеціаліста, компетентного у знанні деталей конструкції, відповідних витрат на заміну та вимог державних органів планування. За винятком випадків, коли оцінювач визнаний спеціалістом у цій

галузі, жодна така оцінка не повинна проводитися без допомоги експерта у сфері подібних предметів. У випадку, коли подібна експертна допомога отримана, замовника і страхову компанію необхідно проінформувати та здійснити зустрічне узгодження.

У розділі 8 "*Special Provisions and Recommendations for Damage Assessment*" («Спеціальні положення та рекомендації щодо оцінки збитків»), п. 8.1 встановлює типовий перелік оціночних процедур, який виглядає наступним чином. Підтвердити призначення <визначити мету оцінки вартості>. Невідкладно зв'язатися з представником страхувальника; перевірка <наданої інформації та натурне обстеження> проводиться за наявності всіх залучених сторін. Встановлюється пошкоджене майно та пошкодження, що йому нанесені. Встановлюється причина пошкодження. Якщо страхувальник не згоден з висновками оцінювача, позицію страхувальника слід повідомити до надання остаточних висновків оцінювача. Описати основну причину заповідання шкоди, включаючи посилання на висновки посадових осіб <органів розслідування> та положення <законодавчо-нормативної бази>.

Для <оцінки збитків від впливу природних> стихійних лих необхідно дотримуватись наступного. Письмово зафіксувати момент настання події завдання збитків від вітру, хвиль та їх повторюваності, описати їх вплив на штучні споруди тощо. Виконати оцінку таких факторів у вигляді відповіді на питання: «Що повинна витримувати <пошкоджена> конструкція, відповідно до будівельних норм і правил на дату її побудови? Якщо вона не відповідає будівельним нормам, чи пов'язаний з цим розмір збитку? Чи є розмір збитку через заповідані пошкодження результатом відсутності технічного обслуговування та/або використання неправильного будівельного проекту?» Слід зазначити причини недосконалої будівельних проектів та/або конструкцій та хто є за це відповідальним. У звіті не звинувачуються <конкретні особи>, а лише викладаються фактичні спостереження.

Потрібно описати ступінь пошкодження; розглянути та повідомити про необхідність негайного вжиття заходів для захисту <пошкодженого> майна та уникнення його подальшого руйнування. Звіт про пошкодження повинен містити опис необхідних ремонтних робіт, з подальшим розрахунком витрат <на їх виконання>. У деяких випадках перевірка <наданої інформації та натурне обстеження> та звіт не можуть бути виконані і використані негайно; може виявитися необхідною підготовка проміжного звіту для <більш докладної> оцінки бюджетних показників витрат. У таких випадках сторони повинні домовитися про процедури встановлення точних причин та розмірів пошкоджень. Слід вказати рекоменда-

ний метод ремонту та підготувати підсумковий звіт.

У частині 3 пакета стандартів оцінки TEGoVA EVS 2016 "Part 3. European Union Legislation and Property Valuation" («Частина 3. Законодавство Європейського Союзу та оцінка майна») містяться розділи, що можуть бути корисними при оцінці збитків, заподіяних здоров'ю та безпеці людей, об'єктів енергетичної галузі та навколишньому середовищу. Це розділи 3. *Health and Safety* («Здоров'я та безпека»); 4. *Energy* («Енергія»); 5. *Environment* («Навколишнє середовище»). Зокрема, останній розділ 5. *Environment* містить розділи 5.1 *General* («Загальні положення»; 5.2 *Environmental Impact Assessments and Strategic Environmental Assessments* («Оцінка впливу на навколишнє середовище та стратегічні екологічні оцінки»); 5.3 *Water* («Вода»); 5.4 *Environmental Liability and Contaminated Land* («Екологічна відповідальність та забруднення земель»); 5.5 *Pollution* («Забруднення»); 5.6 *Asbestos and Other Substances* («Азбест та інші речовини»); 5.7 *Bio-diversity and Conservation* («Біорізноманіття та збереження»). З огляду на великий обсяг матеріалу ми утримаємося від цитування положень цих розділів, але при потребі звернутися до них відсилаємо читачів до с. 201 – 237 оригінального тексту документа. Наголошуємо, що у ньому міститься велика кількість посилань на законодавчі і нормативні документи ЄС, пов'язані з тематикою цієї роботи. У випадку розгляду міждержавних претензій та судових спорів у міждержавних судових інстанціях посилання на законодавчо-нормативну базу ЄС може бути використано для обґрунтування методичних засад оцінки розміру відшкодування збитків.

Таким чином, у міжнародних стандартах оцінки EVS 2016, на відміну від національних стандартів України, достатньо детально розглядаються поняття, пов'язані з виконанням страхової оцінки збитків, визначаються джерела виникнення ризиків виникнення збитків та акцентується увага на особливостях виконання оціночних процедур. У EVGN 4 "Assessment of Insurable Value and Damages" подано аналіз засад визначення страхової вартості, подано рекомендації по встановленню показників розміру відшкодування збитків, конкретизовані деякі джерела ризиків їх виникнення, але відсутні детально прописані вимоги встановлення об'єктивних кількісних вимірників розміру збитків для випадку відсутності страховки пошкодженого майна.

### **Висновки**

На підставі розгляду положень законодавчо-нормативної бази виконання оцінки вартості відшкодування збитків у найновіших міжнародних стандартах незалежної експертної оцінки було показано, що вимоги до здійснення подібних економічних вимі-

рювань у деяких з цих документів подано у набагато більшому обсязі, ніж у діючих в Україні НСО. Користування виключно НСО, де ці вимоги викладено у дуже обмеженому обсязі, може викликати утруднення при виборі та обґрунтуванні використаних методичних підходів та оціночних процедур. На підставі виконаного співставного аналізу положень діючих НСО та МСО можна зробити висновок, що у цих документах вимоги до виконання оціночних робіт у досліджуваній галузі оцінки викладені з дуже різним ступенем повноти і деталізації.

Дослідженням встановлено, що єдиних уніфікованих вимог до виконання оцінки збитків не існує, але фрагментарні дані різних нормативних документів дають можливість скласти достатньо цілісну, повну і взаємно несуперечливу картину загальних принципів і методичних підходів. У законодавчо-нормативній базі України вимоги до таких економічних вимірювань майже відсутні, за винятком нечисленних вимог до визначення збитків при пошкодженні колісних транспортних засобів та збитків юридичних осіб з державною часткою у праві власності. У окремих МСО вимоги до виконання оцінки збитків викладені у набагато більшому обсязі, що дає можливість українським оцінювачам користуватися ними для обґрунтування власних рішень. Найбільш повно ці вимоги викладені у міжнародних стандартах оцінки EVS 2016, але у них вельми детально розглядаються лише поняття, пов'язані з виконанням оцінки збитків застрахованого майна. Натомість дуже корисними є аналіз джерел виникнення ризиків виникнення збитків та деталізований опис особливостей виконання окремих оціночних процедур. Але маємо пам'ятати, що для українських колег наявні у МСО коментарі з цього приводу не є обов'язковими і повинні носити виключно довідковий або рекомендаційний характер. Нормативні документи НСО не вимагають від оцінювача при виконанні оціночних робіт розгляду і подання у звіті багатьох специфічних аспектів оцінки збитків, які вимагаються і рекомендуються положеннями МСО. Це означає, що українські оцінювачі не зобов'язані виконувати вимоги МСО до оцінки збитків, але їм не заборонено робити це у випадках, коли НСО недостатньо детально висвітлюють особливості виконання певних процедур. При цьому варто відмітити, що використання і цитування у звіті розглянутих у цій роботі вимог МСО дає можливість набагато більш переконливо обґрунтувати застосовані оцінювачем принципи, методичні підходи та особливості виконання оціночних процедур при виконанні подібних робіт. Проаналізовано підходи до виконання оцінки вартості збитків та визначення розміру їх адекватного відшкодування; доведено доцільність при підготовці звітів з їх оцінки пріоритетно вико-

ристовувати більш повні і більш сучасні концепції, викладені у вимогах діючих МСО. В такому випадку висновок про вартість збитків також відповідатиме більш сучасним поглядам і трендам світової оціночної думки, зокрема – стосовно характеристик невизначеності отриманих результатів, які є об'єктивною характеристикою їх якості.

Найважливішим висновком роботи є теза про можливість і доцільність узгодженого спільного використання національних та міжнародних стандартів оцінки при встановленні показників вартості збитків у економічних вимірюваннях, здійснюваних методами незалежної експертної оцінки. Високий ступінь обґрунтованості використаних методичних підходів та оціночних процедур у сукупності з поданням у звіті кількісних характеристик ступеня невизначеності отриманого результату забезпечить оцінювачу сильнішу позицію у випадку можливих судових суперечок. Підтверджено доцільність використання показників стандартної і розширеної невизначеності результатів вимірювань, у межах інформаційно-метрологічної парадигми економічних вимірювань.<sup>20, 21</sup> Представлення результатів оціночних робіт у інтерв'яльній формі більш повно розкриває отриману при здійсненні економічних вимірювань інформацію, оскільки така форма містить у собі, окрім опису імовірного показника вимірюваної вартості, також і кількісну оцінку ступеня невизначеності отриманого результату. Це дає можливість конкретизувати міру відповідальності оцінювача і чітко відокремити судження оцінювача, за які він може взяти на себе відповідальність, від можливого розширеного трактування отриманого точкового результату оцінки іншими особами, за що оцінювач відповідальності не несе.

У роботі доведено доцільність орієнтуватися на вимоги МСО, як докладніше опрацьовані, більш сучасні, краще науково обґрунтовані та більш відповідні сучасним реаліям ринкової економіки. Пріоритетними підходами при оцінці збитків варто визнати порівняльний і дохідний, як більш ринкові у порівнянні з витратним підходом. Розглянуті нормативні документи у тій чи іншій мірі акцентують увагу на

<sup>20</sup> Pozdnyakov Yuri, Lapishko Maria (2019). The use of informative-metrological paradigm in independent expert valuation theory. Monograph 27. Information and Innovation Technologies in Economics and Administration. ISBN: 978-83-955125-2-0. Ed.: Olena Chukurna, Magdalena Gawron-Lapuszek. Publishing House of Katowice School of Technology, Katowice, 2019. 267 p., pp. 80–88. URL: [http://www.wydawnictwo.wst.pl/oferta\\_wydawnicza\\_oraz\\_zakup\\_publicacji/wydawnictwo/](http://www.wydawnictwo.wst.pl/oferta_wydawnicza_oraz_zakup_publicacji/wydawnictwo/) (дата звернення: 31.03.2022 р.).

<sup>21</sup> Поздняков, Ю.В. Метод заміщення груповою мірою як метрологічна основа застосування порівняльного методичного підходу // Ю. В. Поздняков, М. Л. Лапішко. – *Вісник соціально-економічних досліджень*: зб. наук. праць; за ред. М. І. Зверякова (голов. ред.) та ін. (ISSN 2313-4569). – Одеса: Одеський національний економічний університет. – 2018. – № 2 (66), с. 256 – 268.

доцільності використання ринкової інформації при визначенні вартості збитків.

Нещодавно Постановою КМУ «Про затвердження Порядку визначення шкоди та збитків, завданих Україні внаслідок збройної агресії Російської Федерації» № 326 від 20 березня 2022 р.<sup>22</sup> затверджено «Порядок визначення шкоди та збитків, завданих Україні внаслідок збройної агресії Російської Федерації», відповідно до якого встановлені загальні вимоги до процедур визначення шкоди та збитків, завданих Україні внаслідок збройної агресії. У зв'язку з цим на громадській організації фахівців з незалежної оцінки та на усіх оцінювачів України ляже велике навантаження. Ця робота є, з нашої точки зору, необхідним і своєчасним кроком у напрямку виконання порівняльного аналізу нормативних баз НСО України та МСО. Впровадження у практику незалежної оцінки та рецензування оціночних робіт сучасніших та більш деталізованих вимог МСО, які вимагають більшої конкретизації та кращого обґрунтування вибору оціночних процедур, дозволить забезпечити застосування єдиних уніфікованих методичних підходів до визначення показників вартості збитків при виконанні економічних вимірювань в Україні. На наше глибоке переконання, значення вимог МСО у цій галузі оцінки лежить насамперед у методологічній та юридичній площинах. Відтак можна рекомендувати колегам звертатися до міжнародних і закордонних стандартів, при потребі посилатися на їх положення і не відмовлятися від цитування вимог цих документів у звітах. Зрештою, це вимагає лише одноразових витрат праці на створення довідкового розділу «Нормативна база виконання економічних вимірювань вартості відшкодування збитків у закордонних та міжнародних стандартах оцінки», який надалі може бути без змін включений до кожного наступного звіту з оцінки збитків, як його довідково-інформаційна частина. Ми маємо надію, що при підготовці такого розділу текст цієї роботи буде корисним нашим шановним колегам, і це зможе реально покращити аргументованість і обґрунтованість оціночних робіт у цій галузі. Опонентам буде важко сперечатися з виконавцем оцінки, якщо у звіті будуть наявні посилання на конкретні діючі МСО – зокрема, у тих питаннях оцінки вартості збитків, які у НСО України залишаються висвітленими недостатньо повно.

Перспективним напрямком подальших робіт у визначеному напрямку є розробка додатних для практичного використання методик встановлення

<sup>22</sup> Про затвердження Порядку визначення шкоди та збитків, завданих Україні внаслідок збройної агресії Російської Федерації: Постанова Кабінету міністрів України № 326 від 20.03.2022 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/326-2022-%D0%BF#Text>. (дата звернення: 23.04.2022 р.).

розміру збитків методами економічних вимірювань, наприклад – у вигляді додатків до НСО або окремих методик на рівні підстандартних нормативних актів. Це дало би можливість поступового впровадження у національну практику виконання оціночних робіт

рекомендованих МСО більш сучасних концепцій і підходів. Виконання таких методичних розробок є доволі працемістким, але видається конче необхідним з точки зору потреби уніфікації методичної бази незалежної оцінки.

**Інформація про автора:**

**Поздняков Юрій Володимирович,**  
провідний експерт-оцінювач,  
депутат експертної ради у Львівському районі,  
Українське товариство оцінювачів (УСОА)  
7, вул. Татарська, м. Київ, 03107, Україна

**Information about the author:**

**Pozdnyakov Yuri Volodymyrovych,**  
Leading expert appraiser,  
Expert Council Deputy in Lviv District,  
Ukrainian Society of Appraisers (USOA)  
7, str. Tatarskaya, Kyiv, 03107, Ukraine