

3. У деяких випадках використання моделі може засновуватися на доході, пов'язаному з об'єктом оцінки, не тільки в грошовому, а й у натуральному виразі.

4. Розглянута модель може використовуватися для оцінки зносу як фіксованих активів у матеріальній формі, так і для нематеріальних активів і об'єктів інтелектуальної власності.

5. Безумовно, як будь-яка модель, ця також має свої умови використання та деякі обмеження. Зокрема, вочевидь, для великої кількості активів вартісний вираз зносу не може досягати вартості заміщення об'єкта як нового, якщо вартість ліквідації такого об'єкта обґрунтовано вище за 0.

ВИКОРИСТАНА ЛІТЕРАТУРА

1. Національний стандарт № 2 «Оцінка нерухомого майна», затверджений Постановою КМ України № 1442 від 28.10.2004 р.

2. Руководство по оценке б: Оценка методом определения стоимости замещения с учетом износа для целей подготовки финансовой отчетности. Профессиональные Стандарты оценки RICS. Март 2012 г. / Пер. с англ. RICS Россия и СНГ.

3. **Драпиковський О., Іванова І.** Визначення ринкової вартості фізичних складових рухомого майна. – Планується до публікації у «Державному інформаційному бюлетені про приватизацію», № 6 (250), червень 2013 р.

4. **Ковалев В. В.** Финансовый анализ: Управление капиталом. Выбор инвестиций. Анализ отчетности. – 2-е изд., перераб. и доп. – М. : Финансы и статистика, 1997. – 512 с.

5. **Маркус Я. И.** Оценка физического износа // Практика оценки. – К. Экономика. – 2007. – № 12(15). – 75 с.

Звертаємо увагу читачів! У Віснику Придніпровської державної академії будівництва та архітектури, № 12, грудень 2012 року

Сторінка	Надруковано	Слід читати
Стор. 3	Чіркін О. М.	Чіркін А. М.
Стор. 58	О. М. Чіркін, провідний оцінювач УТО	А. М. Чіркін, заслужений оцінювач УТО

УДК 657.922

ДЕЯКІ ОСОБЛИВОСТІ ОЦІНКИ ІНЖЕНЕРНИХ СПОРУД

Ю. Д. Суліменко, С. Ю. Суліменко, Міжнародна консалтингова компанія, м. Київ

Ключові слова: оцінка, нерухоме майно, інженерна споруда, технічний стан інженерної споруди, економічний знос інженерної споруди

Випадки оцінки інженерних споруд. При оцінці підприємств із застосуванням майнового підходу, що визначено Національним стандартом № 3, використовується метод акумуляції активів, а значну частину основних фондів підприємства складають інженерні споруди. Переважну кількість облікових об'єктів нерухомості при переоцінці для цілей бухгалтерського обліку або формування статутного фонду підприємства теж являють собою інженерні споруди. Насправді існує тільки два випадки оцінки інженерних споруд, що мають мало спільного із зазначеною у звіті метою оцінки, але саме цей розподіл повинен, у першу чергу, цікавити як оцінювача, так і рецензента. В першому випадку остаточне значення вартості кожної із споруд не справляє впливу на остаточне значення вартості підприємства як об'єкта оцінки. Така ситуація виникає за умов переоцінки підприємства для цілей бухгалтерського обліку та інших завдань, при яких оцінка проводиться за тими ж процедурами.

Зрозуміло, що при застосуванні процедури аналізу зменшення корисності та визначенні суми очікуваного відшкодування, результат пооб'єктного розрахунку вартості, в тому числі і споруд, є тільки базою для коректного розподілу вартості підприємства між об'єктами. З урахуванням, як правило, значної кількості споруд, що в таких ситуаціях підлягає оцінці, високі вимоги до коректності результатів визначення вартості кожного з об'єктів повинні пред'являтися до надлишкових та інших об'єктів, що не підлягають оцінці пропорційно до вартості підприємства. В цьому випадку для переважної кількості споруд оцінювачу потрібно

тільки дотримуватись логіки: більше й новіше – дорожче, менше й старіше – дешевше, та слідкувати за тим, щоб вартість металоемних споруд (газгольдери, ємності, надземні трубопроводи великих діаметрів тощо), після вирахування всіх видів зносу, не була меншою за надходження від їх утилізації. В іншому випадку замовника цікавить коректне визначення саме остаточного значення вартості кожної зі споруд. Така ситуація виникає за умов пооб'єктного відчуження інженерних споруд або груп інженерних споруд. У цьому випадку потрібно дуже ретельно ставитись до обґрунтування та проведення всього комплексу необхідних оціночних процедур. У першу чергу визначення корисності та найбільш економічне використання кожної із споруд, принаймні тому, що три ємності і п'ять трубопроводів потенційно можуть являти собою нафтобазу, а можуть, за будь-яких умов, купу брухту.

Усі інші процедури також повинні виконуватись на іншому рівні ретельності й обґрунтованості, тому що на кожному етапі виконання робіт із визначення вартості споруд через їх, як правило, великі розміри, будь-яка неточність або помилка може викликати до значне викривлення вартості. Застосування в другому випадку спрощень, що цілком логічні в першому випадку, можуть зумовити до невірні остаточні значення вартості інженерних споруд.

Визначення інженерних споруд. Відповідно до класифікації НС № 1, інженерні споруди можна віднести до спеціалізованого майна. Відповідно до класифікації НС № 2, споруди – земельні поліпшення, що не належать до будівель та приміщень, призначені для виконання спеціальних технічних функцій (дамби, тунелі, естакади, мости тощо). Відповідно до визначення Державного класифікатора будівель та споруд, інженерні споруди – це об'ємні, площинні або лінійні наземні, надземні або підземні будівельні системи, що складаються з несучих та в окремих випадках огорожувальних конструкцій і призначені для виконання виробничих процесів різних видів, розміщення устаткування, матеріалів та виробів, для тимчасового перебування і пересування людей, транспортних засобів, вантажів, переміщення рідких та газоподібних продуктів тощо. Інженерні споруди класифікуються в основному за інженерним задумом, що визначається цільовим призначенням об'єкта. До інженерних споруд належать: транспортні споруди (залізниці, шосейні дороги, злітно-посадкові смуги, мости, естакади тощо), трубопроводи та комунікації, дамби, комплексні промислові споруди, спортивні та розважальні споруди тощо. Хоча Державний класифікатор будівель та споруд містить більш широке та технічно достовірне визначення, за суттєвими ознаками обидва визначення можна розглядати як тотожні. Тобто заздалегідь передбачити весь спектр об'єктів, що можуть стати об'єктами оцінки, практично неможливо, найбільш суттєвим критерієм треба розглядати під час визначено вартості інженерної споруди саме інженерний задум, який спонукав до створення інженерної споруди і який спонукатиме інвестора до придбання такої споруди.

Особливості ідентифікації інженерних споруд. Достовірне визначення суттєвих характеристик інженерних споруд неможливе без співпраці з представниками власника об'єктів. У першу чергу, необхідно звертатись до технічних спеціалістів підприємств, які використовують інженерні споруди і відповідають за їх безпечну експлуатацію. Крім, власне, будівельних характеристик інженерних споруд, таких як площа, об'єм, довжина, діаметр або переріз, спосіб прокладання, вміст чорного або кольорових металів тощо, суттєвими є і характеристики, які, на перший погляд, не мають безпосереднього відношення до оцінюваної споруди. Найсуттєвіший з таких характеристик є адміністративне підпорядкування споруди з точки зору нагляду за її безпечною експлуатацією. Правила технічної експлуатації річкових портових гідротехнічних споруд та Правила технічної експлуатації портових гідротехнічних споруд є формально різними документами, тобто режим експлуатації технічно та функціонально аналогічних об'єктів може суттєво відрізнятись залежно від їх адміністративного підпорядкування.

Важливим у контексті визначення корисності та найбільш економічне використання споруди є аналіз умов землекористування. Зрозуміло, що придбання споруд із метою придбання прав на земельну ділянку, в межах якої вони розміщені, є реальною альтернативою, а в деяких випадках єдиною можливістю придбання прав на земельні ділянки у специфічних умовах розташування. В цьому контексті важливим є обґрунтований прогноз площі земельної ділянки, та умов, на яких земельна ділянка може бути надана інвестору після придбання інженерної споруди. Просто необхідним при визначенні суттєвих характеристик інженерних споруд є аналіз даних періодичних оглядів споруд. На відміну від будівель, переважна більшість споруд має більш жорсткі вимоги до технічної експлуатації і періодичні огляди

споруд здійснюються і актуються із нормативно зазначеною регулярністю. Зрозуміло, що технічний стан та знос споруди, визначений оцінювачем, не повинен суттєво відрізнятися від технічного стану споруди, визначеного комісією при періодичному огляді. Найважливішим дослідженням, яке послужить базою для всіх подальших прогнозів та розрахунків, є дослідження проектної функції споруди. Тобто треба визначити інженерний задум, який спонукав до створення споруди, і проаналізувати, наскільки раціонально та ефективно, станом на дату оцінки, інженерна споруда втілює цей інженерний задум.

Особливості вибору бази оцінки при визначенні вартості інженерних споруд. Пункт 14.1.219 діючої редакції податкового кодексу України трактує ринкову ціну як ціну, за якою товари (роботи, послуги) передаються іншому власнику за умови, що продавець бажає передати такі товари (роботи, послуги), а покупець бажає їх отримати на добровільній основі, обидві сторони є взаємно незалежними юридично та фактично, володіють достатньою інформацією про такі товари (роботи, послуги), а також ціни, які склалися на ринку ідентичних (а за їх відсутності – однорідних) товарів (робіт, послуг) у порівняних економічних (комерційних) умовах.

Тобто суттєвими в контексті оцінки вимогами, які повинні бути забезпечені при відчуженні об'єкта за ринковою вартістю, є:

- фізична та юридична можливість відчуження об'єкта оцінки;
- існування ринку подібного майна;
- доступність для учасників ринку достовірної інформації про суттєві характеристики і перспективи використання майна і його аналогів, необхідної для проведення відповідного маркетингу;
- відсутність будь-якого примусу щодо обох сторін, які мають намір укласти договір відчуження.

Зрозуміло, що ситуація, котра, відповідно до вимог НС №1, вибір бази оцінки передуює укладанню договору на проведення незалежної оцінки, є більш прийнятною, принаймні для оцінювача, ніж випадок, коли в договорі зазначена «ринкова вартість», а об'єкт оцінки формально не може бути відчужений.

Визначення ринкової ціни, на відміну від ринкової вартості, при практично однаковому обсязі робіт, може стати якщо не виходом у ситуації відсутності ринку та відсутності принаймні юридичної можливості відчуження (наприклад, майно, що не підлягає приватизації, повністю або частково передається в оренду або концесію), то містком між вимогами нормативних документів і реаліями, що постають перед оцінювачем при визначенні вартості споруд.

Особливості визначення корисності та НЕВ інженерних споруд. При визначенні корисності об'єкта необхідно з'ясувати ті характеристики оцінюваних об'єктів, які потенційний інвестор зацікавлений придбати – добровільно обміняти на кошти або їх еквіваленти, тобто для інженерних споруд, джерелом корисності є саме той втілений інженерний задум, який спонукав до створення інженерної споруди і який спонукатиме інвестора до придбання такої споруди.

Наслідком визначення корисності оцінюваних об'єктів є вибір можливих варіантів використання майна, яке буде розглядатись при обґрунтуванні найбільш ефективного використання майна.

Корисність інженерних споруд, у першу чергу, повинна розглядатись як корисність об'єкта нерухомості, тобто земельної ділянки з розміщеними в її межах будівельними об'єктами.

Формально для визначення корисності об'єкта нерухомості необхідно розглянути:

- корисність об'єктів у поточному використанні, тобто ситуацію, при якій інвестор зацікавлений у продовженні поточного використання об'єкта з проведенням, за необхідності, відповідного комплексу ремонтних робіт;
- корисність об'єктів в альтернативному використанні, тобто ситуацію, при якій інвестор зацікавлений у проведенні реконструкції об'єкта для альтернативного технічного або дохідного використання;
- корисність об'єкта оцінки як об'єкта, що може бути придбаний з метою придбання прав на земельну ділянку, в межах якої він розміщений, або придбання прав на яку можливе разом з придбанням об'єкта;
- корисність об'єкта як джерела придатних для повторного використання будівельних елементів та конструкцій та/або брухту чорного або кольорових металів.

При аналізі корисності споруди оцінювача обов'язково повинна зацікавити і можливість її часткового альтернативного використання, тобто відсутність або наявність у власника або інших осіб прав користування спорудою або її частиною як додаткового майнового права. Вищий спеціалізований суд України з розгляду цивільних і кримінальних справ трактує право користування власністю як юридично забезпечену можливість власника добувати з належного йому майна корисні властивості. Характерним прикладом такого права користування може бути право користування частиною такої берегоукріплювальної гідротехнічної споруди як набережна, для розміщення закладів торгівлі або громадського харчування.

Особливості вибору підходів та методів оцінки інженерних споруд. При оцінці інженерних споруд, на відміну від оцінки будівель, витратний підхід є переважно основним, що суттєво підвищує вимоги до зберігання вихідних даних, обґрунтування та проведення всього комплексу необхідних оціночних процедур. Застосування інших підходів при визначенні вартості споруд можливе, а в деяких випадках, наприклад, за умови можливості дохідного використання споруди або реконструкції споруди в об'єкт доходної власності, просто необхідне.

Особливості визначення валової вартості відтворення або заміщення інженерних споруд. При визначенні ринкової вартості об'єкта за допомогою витратного підходу перед оцінювачем постає необхідність достовірного визначення необхідних витрат на відтворення або заміщення оцінюваного об'єкта. Метод прямого відтворення, як правило, застосовується для проведення оцінки об'єкта, заміщення якого неможливе, а також у разі відповідності існуючого використання об'єкта оцінки його найбільш ефективному використанню. Метод заміщення, як правило, застосовується для визначення вартості заміщення об'єкта, що побудований за типовим проектом, або за умови економічної недоцільності відновлення об'єкта оцінки у його первісному вигляді. Обидва методи вимагають від оцінювача проведення розрахунку вартості нового будівництва або повністю аналогічного об'єкта при розрахунку за методом відтворення, або найбільш раціонального з точки зору витрат на будівництво об'єкта, яким можливо замінити (замістити) оцінюваний об'єкт. Саме для споруд, які, як правило, є специфічними або унікальними як за інженерним задумом, так і за способом його втілення, саме метод прямого відтворення може забезпечити найбільш достовірний результат.

Підбір раціонального функціонального аналога для специфічної або унікальної споруди (підпірної стіни, підхідного каналу до морського порту, підігрівальної або доменної печі) потребуватиме від оцінювача обґрунтування характеристик «аналогічності», тобто аналізу умов будівництва, наприклад: геологічних для підпірної стіни, гляціологічних для підхідного каналу, технологічних для печі, обґрунтування способу нового будівництва: проектні рішення, технологія, організація тощо, а в результаті все одно буде отриманий показник витрат на будівництво суттєво іншого об'єкта.

Разом з тим, для значного переліку споруд є актуальним і звичний спосіб розрахунку за вартістю одиничних показників. Національні стандарти не дають визначення одиничного показника земельних поліпшень, тобто необхідність вибору й обґрунтування як об'єкта – аналога, так і способу розрахунку витрат на будівництво цілком покладається на оцінювача. На перший погляд, найбільш простим у застосуванні і, як наслідок, поширеним в оціночній практиці є спосіб розрахунку за вартістю одиничного показника, розрахованого для універсальних функціональних аналогів, наведених у збірниках УПВС, із подальшою індексацією із застосуванням коефіцієнтів, які періодично публікуються Мінрегіонбудом. Попри простоту в застосуванні, отримані результати розрахунку не можна вважати достовірними тому, що перелік показників для підбору аналогів в збірниках УПВС занадто обмежений, орієнтований, в першу чергу, на територіальні пояси колишнього СРСР, відповідно до яких формувалась вартість будівництва, а не на суттєві умови будівництва і подальшої проектно-експлуатації споруди. Вартість одиничного показника, розрахована в кошторисних нормах і цінах 1969 року, не відображає об'єктивно необхідних витрат на створення об'єкта в сучасних умовах. За понад 45 років суттєво змінились пропорції між базовими складовими кошторисної вартості (вартість праці, вартість матеріалів і механізмів, фактор часу).

Звичний спосіб індексації з достатнім рівнем достовірності дозволяв визначити вартість нового будівництва в період функціонування дворівневої системи ціноутворення в будівництві, яка базувалась на вимогах СН и П IV-(1-16)-84 та Правил складання кошторисної документації і визначення базисної та розрахункової кошторисної вартості будівництва ДБН IV-16-98. Наведені нормативні документи, що являли базу для розробки кошторисних цін 1984 року і

подальшої індексації цін 1984 року як базових цін у будівництві, втратили чинність 1 січня 2001 року на підставі наказу Держбуду України від 19 жовтня 2000 року № 233. Документи, що являли базу для розробки кошторисних цін 1969 року втратили чинність з уведенням СНиП IV-(1-16)-84. Тобто, з формальної точки зору, індексація із застосуванням коефіцієнтів Мінрегіонбуду можлива лише для витрат на нове будівництво, розрахованих відповідно до вимог ДБН Д.1.1-1-2000, тобто для об'єктів, початок будівництва яких припадає на 2001 і подальші роки.

Іншим способом моделювання витрат на нове будівництво, який не важко застосувати для значного переліку типових споруд, що складають переважну кількість об'єктів при переоцінці основних фондів підприємств (дороги, площадки, трубопроводи тощо), є визначення вартості одиничного показника на підставі кошторисного розрахунку вартості необхідного комплексу будівельних робіт на підставі кошторисних розрахунків на будівництво об'єктів або виконання певних видів будівельних робіт.

Відповідно до вимог частини 3 п. 2.6.1 ДБН Д.1.1-1-2000, за відсутності укрупнених кошторисних нормативів для складання кошторисних розрахунків застосовуються вартісні показники об'єктів-аналогів, а за їх відсутності або великої трудомісткості в застосуванні кошторисів об'єктів-аналогів припускається складання кошторисних розрахунків із використанням укрупнених показників вартості окремих конструктивних елементів та видів будівельно-монтажних робіт, обчислених за даними кошторисів до робочих креслень об'єктів, що мають у своєму складі аналогічні проектні рішення. Вибір одиниці виміру при складанні кошторисних розрахунків за даними кошторисів до робочих креслень аналогічних об'єктів провадиться залежно від типу будівлі (споруди) або виду конструктивного елемента (виду робіт):

- для будівель – 1 м³ об'єму або 1 м² виробничої (загальної, робочої) площі;
- для підземних споруд або підземної частини будівель – 1 м² площі забудови;
- для лінійних споруд – 1 км довжини;
- для конструкцій перекриття або покриття – 1 м² площі конструкції тощо.

Одиниця виміру, на яку наводиться вартість по об'єкта-аналога, повинна найвірогідніше відбивати конструктивні й об'ємно-планувальні особливості об'єкта. Розрахунок вартості нового будівництва 100 м² площадки, 100 м трубопроводів, залежно від типу прокладання і діаметр або перерізу, 100 м кабельної траси, провести не складно і, як наслідок, не дорого і набагато простіше раз на рік проводити або замовляти подібні розрахунки, ніж свідомо порушувати вимоги діючих нормативних документів у сфері будівництва.

Більш складною при оцінці інженерних споруд, є інша дилема:

- чи застосувати метод відтворення, перерахувавши фактичні витрати на будівництво специфічного або унікального об'єкта, наведені в обліку підприємства до проведення індексацій та нарахування амортизації, в ціни, що діють на дату оцінки із застосуванням звичної системи індексації;
- чи, все ж таки, спробувати підібрати будівельний аналог і провести перерахунок цін, не порушуючи вимог діючих нормативних документів у сфері будівництва.

Здається, що для об'єктів, які обґрунтовано можуть бути віднесені до специфічних або унікальних, перший спосіб розрахунку забезпечить значно точніший орієнтир поточної вартості витрат на нове будівництво, ніж будь-яка інша розрахункова модель.

Особливості визначення технічного стану та зносу інженерних споруд. Згідно з нормами НС № 1, знос (знецінення) – «втрата вартості майна порівняно з вартістю нового майна». Фізичний знос – «знос, зумовлений частковою або повною втратою первісних технічних та технологічних якостей об'єкта оцінки». На жаль, такими категоріями рідко оперують спеціалісти підприємств, які відповідають за безпечну та надійну експлуатацію споруд. У всіх варіантах правил технічної експлуатації, які регламентують порядок використання, обстеження, проведення різних категорій ремонтних робіт на інженерних спорудах різного призначення, як основну характеристику експлуатаційної придатності наведено технічний стан споруди. Відповідно до Наказу Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України та Держнаглядохоронпраці України 27.11.97 № 32/288, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 6 липня 1998 р. за № 423/2863 «Правила обстежень, оцінки технічного стану та паспортизації виробничих будівель і споруд»:

технічний стан будівлі (споруди) – сукупність якісних та кількісних показників, що характеризують експлуатаційну придатність будівлі та її частин.

Шляхом загального аналізу дефектів та пошкоджень, а також результатів перевірочних розрахунків визначається технічний стан окремих конструкцій. За несучою здатністю та експлуатаційними властивостями конструкції рекомендується відносити до одного з таких станів:

- стан конструкцій I – нормальний. Фактичні зусилля в елементах та перерізах не перевищують допустимих за розрахунком. Відсутні дефекти та пошкодження, які перешкоджають нормальній експлуатації або знижують несучу здатність або довговічність;
- стан конструкції II – задовільний. За несучою здатністю та умовами експлуатації відповідають стану I. Мають місце дефекти та пошкодження, які можуть знизити довговічність конструкції. Потрібні заходи щодо захисту конструкції;
- стан конструкції III – не придатний для експлуатації. Конструкція перевантажена або мають місце дефекти та пошкодження, які свідчать про зниження її несучої здатності. Але на основі перевірочних розрахунків та аналізу пошкоджень можливо забезпечити її цілісність на час підсилення;
- стан конструкції IV – аварійний. Те саме, що і за станом конструкції III. Але на основі перевірочних розрахунків та аналізу дефектів і пошкоджень неможливо гарантувати цілісність конструкцій на період підсилення, особливо якщо можливий «крихкий» характер руйнування. Необхідно вивести людей із зони можливого обвалення, виконати негайне розвантаження, вжити інших заходів безпеки.

Твердження оцінювача про знос інженерних споруд повинні базуватись, в першу чергу, на судженнях технічних спеціалістів, які безпосередньо відповідають за безпечну та надійну експлуатацію об'єктів. При обробці великих обсягів інвентарних одиниць, переважна більшість яких є спорудами, потреба в якій виникає під час переоцінки основних засобів підприємств, майже сама собою запрошується певна аналогія з більш розповсюдженими в оціночній спільноті правилами визначення фізичного зносу житлових будинків. Таблиця 5.1 СОУ ЖКГ 75.11 – 35077234. 0015:2009 наводить таку приблизну шкалу оцінки стану зносу елементів будинку (для зручності порівняння введемо римську нумерацію ознак):

I-0-20 **Добрий** – пошкоджень і деформацій немає, є окремі несправності, що не впливають на експлуатацію елемента і усуваються під час ремонту;

II-21-40 **Задовільний** – елементи будівлі в цілому придатні для експлуатації, але потребують ремонту, найдоцільнішого на цій стадії;

III-41-60 **Незадовільний** – експлуатація елементів будинку можлива лише за умови проведення їх ремонту;

IV- 61-80 **Ветхий** – стан несучих конструктивних елементів аварійний, а ненесучих – дуже ветхий, виконання елементами будинку своїх функцій обмежене;

V-81-100 **Непридатний** – елементи будинку перебувають у зруйнованому стані. Під час зносу 100 % залишки елемента повністю ліквідовані.

Практично, ознаки IV та V Правил визначення фізичного зносу житлових будинків є деяким розширенням ознаки IV Правил обстежень, оцінки технічного стану та паспортизації виробничих будівель і споруд, інші ознаки за суттєвими характеристиками практично тотожні.

Тобто у випадках переоцінки основних засобів підприємств, де результати розрахунків за майновим підходом служать лише базою для коректного розподілу вартості майнового комплексу між його складовими, застосування такої аналогії видається цілком коректним, а вплив можливих неточностей на остаточне значення вартості практично відсутній. Для інших завдань, що постають перед оцінювачем при визначенні вартості інженерних споруд, такий підхід до визначення зносу споруд є надто спрощеним і може суттєво вплинути на вартість оцінюваного об'єкта. Розрахунок фізичного зносу і впливу фізичного зносу на вартість об'єкта при визначенні вартості споруди з будь-якою іншою метою необхідно проводити на підставі прогнозу, в тому числі і планового, витрат на усунення ознак зносу, виявлених при натурному огляді об'єкта.

Особливості визначення зносу об'єктів із використанням методології строку економічного життя

Процедура визначення строку економічного життя об'єктів наведена в Інструктивному листі ФДМУ від 9 березня 2005 року за № 10-36-2562. «Роз'яснення щодо застосування Національного стандарту № 2», п. 14.1 роз'яснень зазначає, що строк економічного життя

об'єктів визначається з урахуванням строків технічної експлуатації, або, в разі відсутності відомчих норм щодо експлуатації елементів або об'єктів, за допомогою Єдиних норм амортизаційних відрахувань.

Тут необхідно звернути увагу на той факт, що норми амортизаційних відрахувань застосовуються саме в разі відсутності відомчих норм, а не замість них, принаймні тому, що відповідно до вимог пп. 14.1.3 Податкового кодексу амортизація – систематичний розподіл вартості основних засобів, інших необоротних та нематеріальних активів, що амортизуються, протягом строку їх корисного використання (експлуатації), тобто сучасне трактування амортизації немає безпосереднього відношення ні до технічного стану об'єктів, ні до їх вибуття та необхідності заміни в майбутньому. Цікаво, що Положення про технічне діагностування енергетичного обладнання підприємств Мінпромполітики України нормує термін експлуатації трубопроводів пари в годинах і циклах навантаження, а стаття 145 Податкового кодексу - в роках.

Визначення строку економічного життя для споруди є доволі складним завданням для оцінювача, в першу чергу, через невідале визначення, наведене в НС № 2, зрозуміло, що часто на практиці, особливо в умовах діючого підприємства, окупаються витрати на утримання і об'єкта, який максимально ефективно втілює інженерний задум, і об'єкта, необхідність заміни якого більш ефективним давно назріла, і об'єкта, який має максимальну корисність при вивільненні земельної ділянки, незважаючи на будь-які витрати на демонтаж. Більш близьким до раціональної відповіді на питання про те, як довго працюватиме оцінювана споруда, є строк її корисного використання, який трактується в Українських нормативних актах таким чином.

Строк корисного використання (експлуатації) – очікуваний період часу, протягом якого необоротні активи будуть використовуватися підприємством або з їх використанням буде виготовлено (виконано) очікуваний підприємством обсяг продукції (робіт, послуг) (*Наказ МФУ Про затвердження Положення (стандарту) бухгалтерського обліку 7 «Основні засоби» (п. 4) № 92 від 27.04.2000, м. Київ*).

Строк корисного використання (експлуатації) – очікуваний період часу, протягом якого основні засоби будуть використовуватися установою або з їх використанням будуть виконуватися основні функції та завдання бюджетних установ (*Наказ ДКУ Про затвердження Інструкції з обліку основних засобів та інших необоротних активів бюджетних установ (Інструкція, п. 2.1) № 64 від 17.07.2000, м. Київ (В редакції Наказу Державного казначейства № 30 від 21.02.2005 г.)*).

Строк корисного використання (експлуатації) – очікуваний період часу, протягом якого основні засоби чи нематеріальні активи використовуватимуться банком або з їх використанням буде виготовлено (виконано) очікуваний банком обсяг продукції (робіт, послуг) (*Постанова ПНБУ «Про затвердження Інструкції з бухгалтерського обліку основних засобів і нематеріальних активів банку України» (Інструкція, п.1.4) 20.12.2005 № 480*).

Строк корисного використання (експлуатації) - очікуваний період у часі, протягом якого активи будуть використовуватися суб'єктом бухгалтерського обліку в державному секторі або з їх використанням буде виготовлено (виконано) очікуваний суб'єктом бухгалтерського обліку в державному секторі обсяг продукції (робіт, послуг) (*Наказ МФУ Про затвердження національних положень (стандартів) бухгалтерського обліку в державному секторі 121 «Основні засоби», п. 4) 12.10.2010 № 1202*).

Строки корисного використання споруд повинні визначатися з урахуванням вимог нормативних та галузевих інструктивних документів, що визначають строки технічної експлуатації об'єктів, з урахуванням того, що строк технічної експлуатації, встановлений у нормативних документах, є строком використання земельних поліпшень за звичайних умов їх експлуатації.

Строки корисного використання споруд, на практиці можуть відрізнятися, іноді доволі суттєво, від строків технічної експлуатації. Тобто, як і для визначення технічних характеристик споруд, для прогнозування строку економічного життя таких об'єктів оцінювач не може обійтись без допомоги технічних спеціалістів підприємств, які безпосередньо відповідають за безпечну та надійну експлуатацію споруд. Саме їх професійне судження повинно покладатись оцінювачем в основу прогнозування залишку ресурсу (залишкового терміну використання) для кожної з оцінюваних споруд. На практиці для об'єктів, що вичерпали строк технічної експлуатації, продовження ресурсу відповідальних споруд відбувається на підставі комісійного рішення на строк до проведення наступного огляду.

Для обґрунтування строків економічного життя споруд, менших за строки технічної експлуатації, оцінювачу необхідно проаналізувати або плани підприємства щодо реконструкції або технічного переозброєння, причому важливим завданням оцінювача є суміщення проекту реконструкції з обліковими даними на предмет виявлення об'єктів, що будуть реконструйовані, знесені, тощо при реалізації проекту реконструкції, або обґрунтування третьої або й четвертої категорії технічного стану споруди, яка передбачає неможливість подальшої безпечної експлуатації об'єкта. Як дата початку експлуатації, як правило, розглядається дата введення об'єкта в експлуатацію. Достовірна інформація про дату введення об'єкта в експлуатацію найчастіше може бути отримана з облікових даних підприємства власника, але можуть складатись і ситуації, коли як дата введення об'єкта в експлуатацію в облікових даних наводиться дата останньої майнової трансформації (реструктуризації, придбання тощо). Характерним прикладом такої ситуації є однакова дата введення в експлуатацію для очевидно різних об'єктів.

Під час застосування методу строку життя сукупний знос визначається за формулою:

$$Z = \Phi B / (\Phi B + ЗСЕЖ).$$

Наведений в роз'ясненнях спосіб розрахунку коефіцієнта зносу об'єктів описує ситуацію за якої по закінченні строку економічного життя, з урахуванням можливості продовження ресурсу, об'єкт буде повністю зношеним. Зрозуміло, що за умови, коли ЗСЕЖ = 0, формула набере вигляду: $Z = \Phi B / \Phi B = 1$, тобто сукупний знос складатиме 100 %, а залишкова вартість об'єкта дорівнюватиме нулю. Такий спосіб розрахунку зносу змушує оцінювача ігнорувати корисність об'єкта як підстави для отримання прав на земельну ділянку, або як джерела придатних для повторного використання будівельних елементів та конструкцій або брухту чорного або кольорових металів.

Для отримання достовірних результатів визначення зносу за методологією строку економічного життя в загальному випадку, крім залишкової вартості заміщення або відтворення, необхідно визначити поточну вартість тих складових об'єкта, що не зазнають впливу зносу. До таких складових належать вартість прав володіння (користування) земельною ділянкою, за вирахуванням витрат на демонтаж споруди, та прогнозні надходження від реалізації придатних для повторного використання будівельних елементів та конструкцій або брухту чорного або кольорових металів за вирахуванням витрат на демонтаж споруди (в переважній більшості випадків вказані надходження не забезпечують позитивного результату, винятком є матеріалоемні споруди з великим вмістом чорного або кольорових металів).

При введенні в експлуатацію об'єктів можливість повторного використання елементів і конструкцій повинна бути підтверджена сертифікатами, які видаються спеціалізованими організаціями, а багато операторів ринку металобрухту публікують пропозиції про придбання брухту «в конструкціях», всі, на перший погляд, трудомісткі розрахунки обертаються в один, максимум два стовпчики в розрахунковій таблиці.

Тобто для отримання достовірних орієнтирів щодо залишкової вартості об'єкта орієнтир вартості, отриманий із дотриманням вимог Роз'яснень, повинен бути збільшений на прогнозні надходження від реалізації придатних для повторного використання будівельних елементів та конструкцій або брухту чорного або кольорових металів за вирахуванням витрат на демонтаж споруди та поточну вартість прав володіння або користування земельною ділянкою, за вирахуванням витрат на демонтаж споруди.

Особливості визначення економічного зносу інженерних споруд. Мабуть, найсуттєвішою вадою існуючого варіанта методології визначення зносу за методом строку життя є твердження про те, що при застосуванні такої методології всі види зносу вважаються врахованими повністю. Це твердження прийшло в українські стандарти з російських та американських підручників з оцінки будівель, в першу чергу, садибних житлових, ринок яких у США є доволі динамічним.

При визначенні вартості споруд, особливо у випадках, коли об'єктом оцінки є одна або декілька споруд, це твердження не витримує критики.

Очевидно, що об'єкт, ресурс якого складає 10 років і який працює на 45 % від проектної потужності, не буде замінений до того, як вичерпає ресурс і, з точки зору інвестора, коштує дешевше за аналогічний об'єкт, ресурс якого складає 10 років і який працює на 95 % від проектної потужності. Тут можливі два виходи:

- перший не порушує формальних вимог Роз'яснення і полягає в тому, що оцінювана споруда розрахунково заміщується спорудою, будівництво якої необхідне для функціонування об'єкта із забезпеченням 45 % від проектної потужності;
- другий вимушено порушує вимоги Роз'яснення і полягає в тому, що величина економічного зносу для визначення вартості такої споруди розраховується окремо.

У частині четвертій п. 11 Національного стандарту № 2 зазначено, що «величина економічного зносу розраховується на основі порівняння прогнозованого доходу від найбільш ефективного використання подібного нерухомого майна на дату оцінки з прогнозованим доходом від найбільш ефективного використання об'єкта оцінки з урахуванням частки земельних поліпшень, прогнозованої завантаженості об'єкта оцінки за умови найбільш ефективного використання з його проектною потужністю; цін продажу (цін пропозиції) подібного нерухомого майна, що містить ознаки економічного зносу, з цінами продажу (цінами пропозиції) подібного нерухомого майна, яке не містить ознак такого зносу, але є подібним за іншими суттєвими ознаками». З усіх критеріїв, що висувуються Національним стандартом № 2, до визначення економічного зносу об'єктів нерухомості, для цілей оцінки споруд може бути застосований лише критерій прогнозованої завантаженості об'єкта. Зрозуміло, що такі критерії як порівняння цін продажу або доходу застосовані бути не можуть.

Обидва виходи мають свої переваги та недоліки. Недоліком першого є величезна трудомісткість пошуку й обґрунтування достовірності інформації щодо об'єкта, який може замінити оцінювану споруду, а для деяких поширених об'єктів, наприклад, внутрішньо-цехових доріг та площадок, таке заміщення неможливе. Зрозуміло, що дорогу, яка обслуговує цех, економічною межею для якого є 45 % від проектної потужності, не можна побудувати ні вужчою, не тоншою, ні коротшою.

Недоліком другого, попри очевидність обґрунтування, є порушення формальних вимог Роз'яснення. Застосування окремого розрахунку економічного зносу, особливо у випадках, коли об'єктом оцінки є одна або декілька споруд, забезпечують більш достовірні результати, а при достатньому обґрунтуванні необхідності такого підходу він, як правило, не викликає раціональних зауважень.

А тепер знову можна повернутись до початку. Заздалегідь передбачити весь спектр об'єктів, що можуть стати об'єктами оцінки, практично неможливо, а найсуттєвішим критерієм, який потрібно розглядати при визначенні вартості інженерної споруди, є саме інженерний задум, який спонукав до створення інженерної споруди і який спонукатиме інвестора до придбання такої споруди.

Визначення вартості споруд, як правило, є більш об'ємним та відповідальним завданням, ніж визначення вартості будівель, що потребує від оцінювача вищого рівня кваліфікації та розуміння як оціночних процедур, так і наслідків їх практичного застосування як для клієнта, так і власне для оцінювача. При оцінці інженерних споруд, на відміну від оцінки будівель, витратний підхід є переважно основним, що суттєво підвищує вимоги до збирання вихідних даних, обґрунтування та проведення всього комплексу необхідних оціночних процедур. Саме для споруд, які, як правило, є специфічними або унікальними як за інженерним задумом, так і за способом його втілення, метод прямого відтворення може забезпечити найдостовірніший результат.

СНиП IV-(1-16)-84 та Правила складання кошторисної документації і визначення базисної та розрахункової кошторисної вартості будівництва ДБН IV-16-98, що являли базу для розробки кошторисних цін 1984 року і подальшої індексації цін 1984 року як базових цін у будівництві, втратили чинність 1 січня 2001 року на підставі наказу Держбуду України від 19 жовтня 2000 р. № 233. Документи, що являли базу для розробки кошторисних цін 1969 року, втратили чинність іще з уведенням СНиП IV-(1-16)-84.

Норми амортизаційних відрахувань при визначенні строку економічного життя інженерних споруд застосовуються саме в разі відсутності державних або відомчих норм, а не замість них. Для отримання достовірних орієнтирів щодо залишкової вартості об'єкта орієнтир вартості, отриманий із дотриманням вимог Роз'яснень щодо застосування методу строку економічного життя, повинен бути збільшений на прогнозні надходження від реалізації придатних для повторного використання будівельних елементів та конструкцій та / або брухту чорного або кольорових металів за вирахуванням витрат на демонтаж споруди та поточну вартість прав володіння або користування земельною ділянкою, за вирахуванням витрат на демонтаж споруди.

Обґрунтований ретельний підхід до збирання вихідних даних, обґрунтований ретельний підхід до виконання процедур оцінки і формування висновку про вартість об'єкта забезпечує достовірні результати вартості і, як правило, не викликає зауважень.

УДК 657.922

ОЦЕНКА НАРУЖНЫХ ПОВЕРХНОСТЕЙ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ АРЕНДЫ

Ю. А. Киричек, д. т. н., проф., Е. А. Ландо, к. т. н., доц.

Ключевые слова: антенно-фидерное оборудование, наружная поверхность стен, участок на крыше, дымовая труба, площадь поверхности трубы, рыночная арендная плата

В соответствии с действующей нормативно-правовой базой оценки для целей аренды возникает потребность определения рыночной стоимости участков, расположенных на крышах зданий и на внешних поверхностях стен зданий и сооружений (в основном дымовые трубы) коммунальной и государственной собственности. Арендаторами таких объектов являются операторы сотовой сети связи, радиокomпании, рекламные агентства и прочие.

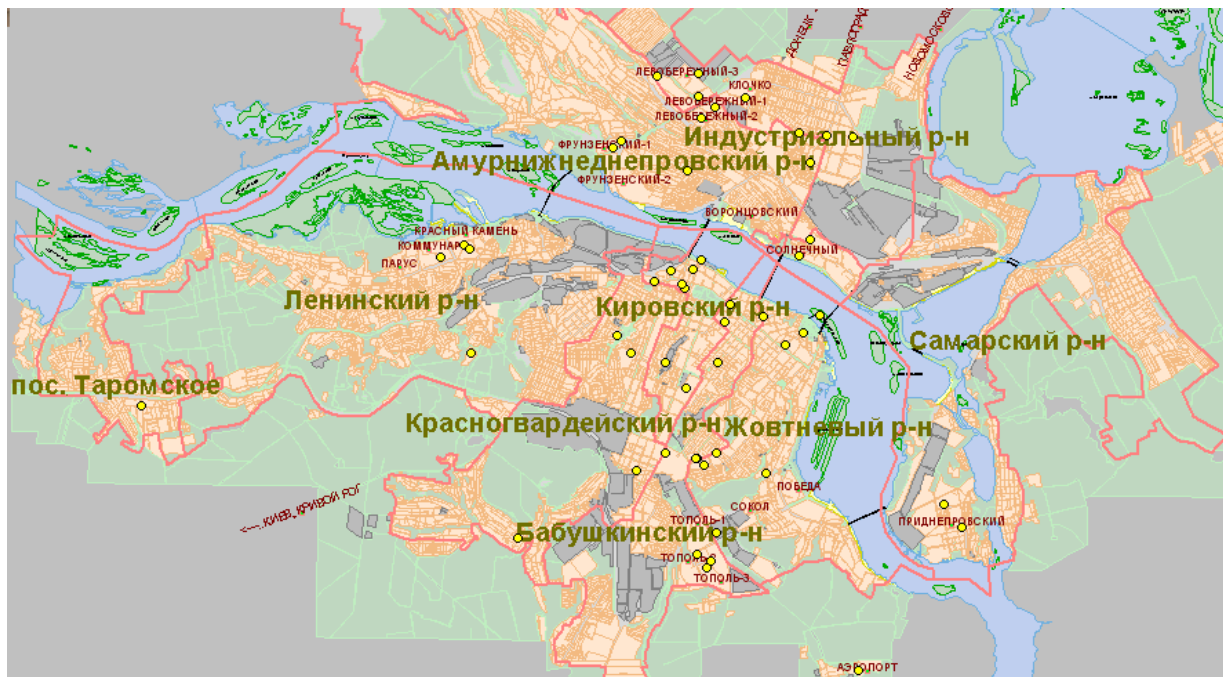


Рис. 1. Расположение объектов сотовой сети связи, радиокomпаний в г. Днепропетровск

Для оценки места на крыше под размещение антенно-фидерного оборудования применяют в соответствии с принципом замещения в качестве функционального аналога антенные мачты соответствующей высоты. Такие расчеты проводят на основании остаточной стоимости замещения мачт с учетом права пользования земельным участком под ними. Использование такой методики оценки на практике вызывает несколько проблем.

Во-первых, в результате такого расчета получают стоимость замещения одного места на мачте для установки антенны, а не участка на крыше заданной площади, как это по обыкновению предусматривает договор аренды. Кроме того, стоимость аренды по такому расчету не зависит от главного ценообразующего фактора – площади участка аренды на крыше или на внешней поверхности стены.

Во-вторых, в таком расчете надо определять право пользования земельным участком под условной мачтой и под всеми якорными устройствами, а это довольно большая площадь, бывает значительно больше, чем под зданием, на котором расположен объект оценки. Это