



КЕРІВНИЦТВО ІЗ ЗАСТОСУВАННЯ ЄВРОПЕЙСЬКИХ СТАНДАРТІВ ОЦІНКИ В ОБСТАВИНАХ ВІЙСЬКОВОГО ЧАСУ

Рада з Європейських стандартів оцінки – 20 грудня 2022 р

ЗМІСТ

1. Вступ
2. Застосування ЄСО до збитку від війни
3. Оцінювач
4. Процес оцінки
5. Звіт про оцінку
6. Поза межами оцінки – додаткові позиції позову
7. Вартість післявоєнної відбудови

Ілюстрація – майно, що перебуває під окупацією на момент проведення оцінки

Додаток I – Деякі потенційні питання, що потребують оцінки

Додаток II – Про ТЕГОВА

1. Вступ

1.1 Європейська група асоціацій оцінювачів (TEGOVA) та Рада з Європейських стандартів оцінки (EVSb) спільно з українськими асоціаціями-членами та Фондом державного майна України (ФДМУ) розглядають два важливі завдання. Вони є вказівками щодо застосування Європейських стандартів оцінки до:

- оцінки шкоди, завданої війною окремим об'єктам нерухомості та підприємствам в Україні, яку здійснюють оцінювачі для клієнтів
- оцінка витрат на післявоєнну відбудову.

Тут припускається, що ці дві оцінки часто можна проводити найбільш ефективно одночасно.

1.2 Європейські стандарти оцінки (ЄСО) забезпечують структуру стандартів для оцінки майна, підприємств та обладнання і устаткування. Ці стандарти розглядають види вартості, кваліфікацію оцінювача, процес оцінювання та звіт про оцінку. ЄСО готувалися та оновлювалися ТЕГОВА протягом понад 40 років, останній раз у 2020–2022 роках. У цьому процесі ЄСО розглядали зростаючий діапазон активів і проблем, а також більше контекстів, ніж звичайно, включаючи глобальну фінансову кризу та наступні зміни ринків. Виклики виникають у багатьох ситуаціях (ЄСО 4 п. 5.7), і вторгнення Росії в Україну з усіма пов'язаними з цим наслідками війни тепер потребує окремого розгляду.

2. Застосування ЄСО до оцінки збитків від війни

2.1 Обставини війни не виключають Європейських стандартів оцінки, а створюють особливі та складні обставини. ЄСО не розроблялися для воєнної ситуації. Однак важливо розуміти, як вони забезпечують підтримку професійної оцінки в таких екстремальних обставинах, які можуть варіюватися від майна, яке все ще перебуває під ворожою окупацією, до знищеного та пошкодженого майна, включаючи розграбоване майно. У цьому Керівництві наведено початковий розгляд питань.

2.2 За обставин збройного конфлікту, окупації, воєнних збитків та їх наслідків оцінювач, який оцінює втрати для бізнесу, дуже часто може виявити, що доступна інформація є обмеженою та неповною, не тієї якості, яку зазвичай можна знайти для тих самих активів у звичайній ситуації мирного часу. Може виявитися необхідним більше покладатися на докази, які зазвичай мають меншу вагу в ієрархії доказів, але можуть бути кращої якості, ніж доступні для прямих доказів, яким зазвичай надають перевагу. Це крайній випадок проблеми, з якою можна зіткнутися при оцінці активів, які нечасто зустрічаються або мають дуже обмежені ринки.

2.3 ЄСО 1 п. 4.9.3 стверджує, що:

«Оцінювач повинен проводити огляди та дослідження в обсязі, необхідному для проведення професійної оцінки відповідно до поставленої мети»

та продовжує обговорювати в загальних рисах ситуацію, коли доступна інформація неповна або обмежена, як це часто буває в контексті війни. Проте завдання оцінювача за будь-яких обставин полягає у формуванні незалежного, об'єктивного та професійного судження про вартість шляхом:

- збирання наявних доказів
- застосування професійних навичок і досвіду до наявних доказів
- прийняття обґрунтованих припущень, які є необхідними або потрібними

а потім зазначаючи у звіті обмеження достовірності, що мають бути додані до оцінки. У такому надзвичайно складному становищі оцінювач повинен мати можливість сформулювати висновок про вартість, а потім підписати звіт з цим висновком.

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

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

2.5. Мають бути враховані принципи, викладені у Спільній декларації про посткризову оцінку та планування відновлення, узгоджену Європейською Комісією, Групою ООН з розвитку та Світовим банком 25 вересня 2008 року.

2.6 Оцінювач не визначає будь-яку компенсацію чи виплату, але надає професійне та об'єктивне судження, на якому може ґрунтуватися вимога про компенсацію чи виплату. Оцінка може бути ретельно перевірена або оскаржена в рамках процесу визначення вимоги судом, трибуналом, комісією чи іншим органом. Звіт про оцінку та висновок можливо потребуватимуть надання додаткових пояснень оцінювачем в цьому процесі, можливо, під тиском протилежної сторони.

3. Оцінювач

3.1 Оцінювач повинен мати відповідні навички, компетентність, досвід і об'єктивність (ЄСО 3 п.1) і бути кваліфікованим (ЄСО 3 п.2) відповідно до Європейського кодексу поведінки оцінювачів (ЄСО 3 п.3.1).

3.2 Навіть більше, ніж зазвичай, очікування об'єктивності має вирішальне значення для оцінки шкоди, того, як вона виникла та наскільки вона правильно оцінена. Дуже вимогливий контекст війни та природні бажання клієнтів, ймовірно, впливатимуть на об'єктивність, проте саме об'єктивність є важливою для підготовки позовів, які будуть підтримані під час розгляду або оскарження.

3.3 Така перспектива оскарження посилює необхідність знати про будь-які конфлікти інтересів і розкривати їх (ЄСО 3 п.5.2).

3.4 Слід взяти до уваги, що багато оцінювачів протягом деякого часу проходили військову службу, а не працювали оцінювачами, і коли вони знову будуть залучені до оцінки, їм потрібно буде ознайомитися з новими обставинами, нормативними документами.

3.5 Чіткі умови залучення оцінювача клієнтом вимагаються ЄСО (ЄСО 4 п.3) і повинні бути зафіксовані у завданні на проведення оцінки. Якщо власник майна помер, недієздатний, відсутній або знаходиться за кордоном, або клієнт претендує на спадщину, оцінювач повинен встановити, що завдання надійшло від особи, здатної діяти від імені власника, і наскільки ця особа може надати необхідні документи. Зрозуміло, що обґрунтоване право власності на майно має бути прийнято оцінювачем.

3.6 Завдання також можуть надходити від державних або місцевих органів влади, якщо вони мають повноваження вимагати проведення оцінки. Будь-яка комісія чи інший орган, створений для визначення компенсації, може доручити оцінювачу допомогти в їх роботі.

4. Процес оцінки

4.1 Вимоги ЄСО 4 п.6 «Підтримка оцінки» залишаються незмінними, але потребують прагматичного тлумачення відповідно до обставин майна, що розглядається.

4.2 **Визначення майна та/або активів, які підлягають оцінці.** Визначення майна необхідно для проведення оцінки. Тоді від об'єкта оцінки буде залежати підходи, які можуть бути використані під час його оцінки; наприклад, чи це бізнес, який діяв безперервно, чи базова нерухомість з іншими активами чи без них.

4.3 Майно могло бути втрачене (наприклад, через вивезення, перебування під російською окупацією або пограбування рухомого майна), знищене або пошкоджене. Можливі і супутні збитки, наприклад втрачена вигода. Типи можливих претензій проілюстровано в Додатку, написаному на підставі досвіду позовів після вторгнення та окупації, поданих до Компенсаційної комісії ООН для Кувейту. Для цілей українського законодавства постанова Кабінету Міністрів України від 26 березня 2022 року № 380 визначає види вхідної інформації, необхідної для кожної з цих категорій втраченого, знищеного та пошкодженого майна.

4.4 **Огляд.** По можливості слід відвідати майно для перевірки. Навіть якщо майно було сильно пошкоджено, це допоможе сформуванню обґрунтованого уявлення про майно, задіяне в його контексті, а також про відповідність наявних доказів і матеріалів, які потім можуть бути розглянуті.

4.5 Існуватимуть обставини, за яких це неможливо – наприклад, коли майно все ще знаходиться під окупацією – або нерозумно проводити огляд на місці, можливо, через боєприпаси, що не вибухнули. Якщо недоцільно входити в одну чи декілька будівель, можна провести зовнішній огляд.

4.6 У будь-якому випадку, особливо для дуже великих або складних об'єктів, таких як ферми чи фабричні комплекси, повітряна інспекція може допомогти або бути заміною, наприклад, за допомогою:

- дронів як частини перевірки, здатних побувати там, де фізично неможливо або надто небезпечно побувати;
- супутникових знімків відповідної роздільної здатності.

Відеозаписи або фотознімки з цього місця повинні бути надійно датовані.

4.7 Докази про майно, яке підлягає оцінці. Необхідно зібрати всі наявні докази, включаючи документацію та фотографії, щоб скласти уявлення про:

- нерухоме майно, яким воно було;
- втрати або пошкодження, яких воно зазнало;
- як це безпосередньо спричинено війною.

Це також може стосуватися машин, обладнання, запасів та інших товарів, які могли бути втрачені або пошкоджені.

4.8 Особливу увагу слід приділяти сучасним доказам і тому, що може бути доступним як об'єктивні документи або свідчення від незалежних третіх сторін, а не виключно непідтвердженими свідченнями клієнта.

4.9 Щодо збитків підприємства, довоєнні та післявоєнні фінансові звіти підприємства з інвентаризацією та відповідними документами сприятимуть будь-яким претензіям, заснованим на втраті запасів або прибутку.

4.10 Докази відповідного ринку та витрат. Оцінювач матиме або збиратиме докази відповідних порівнянних показників і, якщо необхідно, витрат для підтримки оцінки після відповідних коригувань.

4.11 У цьому контексті докази мають бути релевантними залежно від ситуації на:

- 23 лютого 2022 року
- 20 лютого 2014 року

як дня, що безпосередньо передував початку війни на відповідній території, навіть якщо згодом значення могли змінитися

4.12 Методології. Обставини такої війни можуть означати, що докази для оцінки більш недосконалі, ніж зазвичай, з можливістю лише обмежених порівнянь. З огляду на проблеми, які це створює для оцінювачів, характер наявних доказів може визначати вибір методології, іноді, можливо, спонукаючи до використання альтернативного методу, який зазвичай може бути менш популярним, але для якого є кращі докази. Це надає більшої ваги перехресній перевірці результатів, отриманих різними методами, і застосуванню остаточної перевірки на те, чи знайдене значення є реалістичним.

4.13 Частина II ЄСО 2020 розглядає методології оцінки з традиційними підходами до застосування ринкової вартості та коригування порівнянних доказів з інших операцій, будь то капітальна вартість (порівняння) або дохідність (дохідний підхід). Ця частина ЄСО також розглядає роботу на основі витрат з проблемами, які також викликає цей підхід. Ці три підходи,

а також методи та моделі описані в ЄСО. У застосуванні кожного з них до різних обставин і об'єктів майна, які зустрічаються в Україні, існуватимуть труднощі. Зважаючи на те, що оцінювач повинен сформулювати професійне та об'єктивне судження про вартість, яку, можливо, доведеться відстоювати не лише в українському суді, а й у міжнародному, цей документ пропонує огляд потенційних переваг та недоліків кожного підходу:

4.14 Порівняльний підхід. Якщо припустити, що оцінки мають виконуватися станом на 23 лютого 2022 року (у деяких випадках – на 20 лютого 2014 року), тобто за день до російського вторгнення, багато чого залежатиме від обсягу та якості бази даних про угоди, які зберігаються або є доступними для оцінювача та, наскільки це доцільно та доступно для оцінювачів, ФДМУ. Параграф 6.2 Частини II ЄСО 2020 «Методологія оцінки» передбачає, що може знадобитися взяти до уваги інші докази. Якщо такі оцінки були отримані за допомогою автоматизованих моделей оцінки (AVM) на основі знань про ціни пропозицій або вторинних доказів звітів про оцінку, слід бути обережним, щоб зрозуміти, наскільки далекі наведені цифри від реальних доказів фактичної поведінки ринку під час здійснення коригування для досягнення ринкової вартості. Подібна обережність буде потрібна, якщо виявиться, що зафіксовані суми угод можуть бути неточними. Завдання полягає в тому, щоб знайти найкращі докази професійного судження про вартість на основі визначення ринкової вартості.

4.15 Поряд із такими доказами більш прямих порівнянних даних, оцінювач може розглянути загальні дані про динаміку ринку, включаючи індекси, а потім інші джерела інформації, які на цей момент можуть розглядатися як доречні та відповідні. Ступінь використання кожної з цих категорій і оцінка їхньої надійності повинні бути розкриті у звіті. Слід пам'ятати, що оцінка може бути оскаржена в суді.

4.16 Також може бути так, що в районах тривалого конфлікту до вторгнення 2022 року таких доказів може бути мало. Ці та подібні моменти будуть розглядатися у відповідних ситуаціях.

4.17 Дохідний підхід. За звичайних обставин дохідний підхід був би типовий метод оцінки майна, яке зазвичай утримується для отримання доходу, та майна з комерційним потенціалом, а також бізнесу. Необхідно розробити рекомендації, які допоможуть оцінювачу будувати грошові потоки на дату оцінки, дивлячись у майбутнє, не враховуючи російського вторгнення. Знову ж таки, якість оцінки залежатиме від ринкових звітів та аналізу безпосередньо перед вторгненням.

4.18 Витратний підхід. Зазвичай це крайній засіб, який використовується за відсутності будь-яких відповідних ринкових доказів. Витрати і вартість – різні поняття.

4.19 Проте у контексті багатьох різновидів військової шкоди та мети відшкодування збитків, вартість відновлення пошкодженого майна часто може бути практичною відповіддю, щоб поставити постраждалу сторону в таке ж становище, як воно було до пошкодження. Хоча така вартість може перевищувати ринкову вартість, ринкова вартість може не забезпечити відшкодування. Це може бути там, де немає доступних для порівняння об'єктів заміщення, або за відсутності придатних до використання об'єктів, чи то через відсутність ринку. Такі втрати також можуть включати роботу з розмінування, усунення забруднення та відображення залишкових ризиків.

4.20 У контексті позовів щодо відшкодування збитків зазвичай використовують метод залишкової вартості заміщення, розглянутий в ЄСО 2020 у Розділі 8 Частини II «Методологія оцінки» таким чином враховуючи фактичний вік, стан і строк економічного життя, що залишився, а також будь-які інші відповідні фактори.

4.21 Компенсація за те, що було втрачено. Особливо там, де використовується підхід, що ґрунтується на витратах, слід відобразити майно таким, яким воно було, щоб оцінка була компенсацією за збитки, а не передумовою для покращення майна понад те, що було б відповідним сучасним правовим стандартам або те, що було б ефективним на ринку для зменшення збитків. У зв'язку з необхідністю визнавати знецінення деякі об'єкти нерухомості чи активи вже могли бути знецінені більшою чи меншою мірою або бути менш корисними, ніж були колись, навіть застарілими для свого призначення.

4.22 Резюме. Це Керівництво та вказівки, які можуть бути розроблені на його основі, пропонуються для підтримки оцінювача у вирішенні проблем, що постануть у конкретних випадках. Більш детальні українські інструкції, складені з урахуванням українського законодавства, практики та умов, можуть значно допомогти. Однак із завданням оцінювача сформулювати професійне і об'єктивне судження про вартість, існуватиме ризик зробити це Керівництво надто директивним, аж до того, що воно вимагатиме відповіді, яка не підходить для окремої нерухомості чи бізнесу. Керівництво було б корисним, якщо визнати, що воно має розвиватися в міру накопичення практичного досвіду оцінки збитків від війни. Хоча українські суди можуть приділяти особливу увагу інструкціям, розробленим в Україні, і розуміти їх контекст, коли справа потрапляє до міжнародного суду, така оцінка, заснована на українських інструкціях, може бути ретельно перевірена. Оцінювач, який піддається перехресному допиту протилежною стороною, повинен бути в змозі показати, що оцінка була професійною та об'єктивною і не була штучно спотворена інструкціями.

5. Звіт про оцінку

5.1 Звіт про оцінку (як визначено в ЄСО 5 п.3 і більш загально описано в ЄСО 5 п.4) має чітко викладати питання, зокрема:

- опис майна таким, яким воно було
- деталізований опис втрат або пошкоджень
- констатацію зв'язку втрат (пошкоджень) з війною
- зазначення вартості
- пояснення про спосіб визначення цієї вартості, про використані дані та джерела цих даних, про результати аналізу надійності та достатності цих даних та про будь-які припущення або спеціальні припущення, які були зроблені
- надання будь-яких необхідних пояснень невизначеності щодо цієї вартості загалом, так і щодо будь-якого окремого елемента позову

у кожному випадку з посиланням на відповідні докази.

5.2 Знову ж таки, п. 1.5 ЄСО 4 наголошує на важливості об'єктивності у звіті.

5.3 ЄСО 5 (п. 4.2.7) визнає, що на нерухомість може вплинути незвичайна невизначеність. Пояснення невизначеності, яке, швидше за все, буде якісним із причинами, а не кількісним, може допомогти будь-кому, хто аналізує оцінку, щоб зрозуміти, чи:

- вплив невизначеності є суттєвим у світлі повідомленого збитку
- судження є обґрунтованим за цих обставин.

6. Поза межами оцінки – додаткові позиції позову

6.1 Оцінка буде визначати втрачену вартість. Факт шкоди, заподіяної позивачу, тягне за собою додаткові витрати, а саме витрати на підготовку та подання позову. Загальноновизнано, що розумні витрати на правомірний захист власником майна права власності від передбачених законом дій покриваються органом, який їх накладає. Це має бути частиною позову позивача, що виникає внаслідок військової агресії.

6.2 **Відсотки.** Оцінка збитків, завданих війною, дасть збитки, заподіяні на дату вторгнення. Навіть якби відшкодування відбулося зараз, минуло б вісім місяців; вісім з половиною місяців для більш раних випадків. Можуть пройти ще роки, перш ніж позови будуть врегульовані, а нерухомість і підприємства будуть відновлені. Тому важливо, щоб відсотки нараховувалися додатково на остаточно присуджену суму.

6.3 Незалежно від того, яка дата використовується, відсотки повинні накопичуватися на основі складних ставок, які відображають обставини. Аби проілюструвати тезу та вибір ставки за обставин десятиліття тому, Міжнародний суд визначив у Діалло (Республіка Гвінея проти Демократичної Республіки Конго) 19 червня 2012 року, що:

«Однак, враховуючи, що присудження відсотків після винесення рішення відповідає практиці інших міжнародних судів і трибуналів, Суд вирішує, що у разі затримки платежу відсотки після винесення рішення на основну суму, що підлягає сплаті, нараховуватимуться з 1 вересня 2012 року за річною ставкою 6 відсотків. Цю ставку було встановлено з урахуванням переважаючих процентних ставок на міжнародному ринку та важливості швидкого виконання вимог. Суд нагадує, що сума, присуджена Гвінеї в рамках здійснення дипломатичного захисту пана Діалло, призначена для відшкодування шкоди, завданої останньому».

6.4 Хоча це визначення відповідало поширеній практиці з нарахування відсотків лише з дати визначення, було б справедливніше застосовувати його до остаточно визначеної суми, але починаючи з початкової дати оцінки як дати збитку.

7. Вартість післявоєнної відбудови

7.1 Це друге питання, яке розглядається, є зовсім іншим питанням, оскільки воно дуже чітко є оцінкою витрат на відбудову заново. Це не завдання оцінки компенсації, відшкодування чи реституції. Будівництво кращих об'єктів нерухомості може бути саме тим, що мається на увазі. Політика українського уряду полягає в тому, щоб «будувати краще», і посилається на стандарти, очікувані ЄС, включаючи оновлену Директиву про енергетичну ефективність будівель, її мінімальні стандарти енергетичної ефективності та її сертифікат енергетичної ефективності. Предметом цієї оцінки не є визначення ринкової вартості, а всі, крім однієї позиції, витрати, визначені відповідно до проектної документації, включаючи витрати на будівництво з комісіями та обов'язковими платежами, а також будь-які витрати на придбання землі та фінансування, які можуть бути необхідними. З точки зору ЄСО, це найбільше схоже на ЄПО 3 «Оцінка для цілей страхування» (зокрема, у пп. 3.4, 4.4 та 4.5), за винятком того, що відповідальність у результаті збройної агресії має позадоговірний характер.

7.2 Якщо інше не зазначено, будь-які витрати на необхідне знесення, видалення вибухівки, дезактивацію, рекультивацію та управління залишковими ризиками будуть частиною цієї оцінки.

7.3 Зазвичай було б доцільно порівняти отриману оцінку з ринковою вартістю реконструйованого майна, щоб уникнути надмірних витрат чи вказати, що існує

альтернативний, дешевший спосіб вирішення проблеми. Відповідно до потреб бізнесу це може бути інше, прийнятне або більш корисне, місце, але яке відповідає необхідним покращеним стандартам.

7.4 Ця оцінка може відповідати лише даті, коли вона була зроблена, навіть якщо фактична робота відбуватиметься на невідому післявоєнну дату. Це свідчить про те, що там, де потрібна така оцінка, насправді було б практичніше, щоб її виконували разом із оцінкою збитків, ефективно використовуючи інспекцію та оцінку, можливо, навіть як дві окремі частини одного звіту. Визнаючи, що з причин, наведених нижче, така оцінка, швидше за все, виявиться заниженою, за цих обставин вона все ще буде найнадійнішою основою для раннього представлення та подальшого перегляду, будь то шляхом індексації чи іншими засобами. Відтермінування цієї роботи на потім зменшить її корисність.

7.5 Хоча визначення витрат може здатися більш простим, тут виникають наступні проблеми:

- досвід післявоєнної реконструкції в інших місцях свідчить про те, що буде період, навіть роки, ніж вона розпочнеться і, природно, потрібен час, що триватиме багато років, ніж вона завершиться, а отже, витрати та вартості можуть змінитися

- різниця між тим, яка робота потрібна для негайного відновлення, а яка для довгострокової реконструкції

- частково пошкоджене майно, для якого слід дотримуватися принципів «капітального ремонту» (див. ЄПО 3 п. 4.6)

- післявоєнна економіка та моделі розвитку можуть сильно відрізнитися від довоєнних, оскільки деякі райони стають набагато менш важливими для економічної діяльності, а нові – більш важливими; тепер люди житимуть у різних місцях і займатимуться новими видами діяльності

- визначення стандарту, який передбачається для реконструкції; на прикладі енергоефективності будівель: чи є стандарт стандартом довоєнного періоду, діапазон сертифікату енергоефективності D, який зараз очікується ЄС як мінімум для існуючих будівель до 2033 року, чи стандартом чистого нуля, діапазон сертифікату енергоефективності A?

- вимоги до підрядників, обладнання, матеріалів та всього іншого, що буде висуватись реконструкцією такого масштабу, ймовірно, призведуть до значного збільшення витрат, як при початковій оцінці, так і в ході роботи

- початкові роботи з рекультивациі, дезактивації, очищення від вибухівки та демонтажу, ймовірно, самі по собі матимуть особливу та значну вартість, але є чинником, що впливатимуть на часові рамки пізніших робіт з реконструкції.

7.6 Питання полягає в проектній документації, відповідно до якої має бути виконана реконструкція. Крім цього, постає питання про те, як це контролювати, щоб це було зроблено не тільки належним чином, а й економічно та ефективно. Для цього будуть потрібні витрати на планування та нагляд.

Ілюстрація

Майно, що перебуває під окупацією на момент проведення оцінки

Станом на дату оцінки збитку та видання звіту про оцінку оцінювач не міг здійснити фізичний огляд майна та активів у місці, показаному на доданій карті та описаному вище.

Їхнє розташування – на території, окупованій на ці дати Російською Федерацією внаслідок її збройної агресії проти України, яка почалася 24 лютого 2022 року, згідно з Указом Президента України від 24 лютого 2022 року № 64/2022 «Про введення воєнного стану в Україні».

Позивач втратив фізичний контроль над своїм майном та активами в цьому місці, припинивши діяльність.

***Примітка.** Супутникові знімки можуть бути доступні, особливо для демонстрації пошкоджень та їх масштабів.*

Датою визначення суми збитків є 23 лютого 2022 року як день до початку збройної агресії. Це також був останній день контролю компанії за активами, а отже, остання можливість для працівників компанії надати інформацію про технічний стан і характеристики майна та активів, які там знаходяться.

Компанією надано наступну документальну інформацію та підтвердження технічного стану та технічних характеристик майна та активів:

[СПИСОК, ЩО НАДАВ КЛІЄНТ]

Станом на дату оцінки оцінювач не може здійснити фізичну перевірку інформації, наданої позивачем, але оскільки вона виглядає внутрішньо послідовною, це вважається розумною основою для цієї оцінки. Однак оцінювач, не маючи можливості перевірити надану інформацію, не бере на себе відповідальність за її надійність, а відповідальність, яка лежить на позивачі.

***Примітка.** В облікових записах, інших матеріалах та в Інтернеті може міститися інша інформація, якій може бути надано відповідну вагу.*

Ця оцінка виконана на основі того, що позивач втратив контроль над майном і активами в районі військової окупації та тривалих бойових дій. Тому передбачається їхнє фізичне знищення із втратою бізнесу, яким вони керували. Ця оцінка має бути переглянута та за необхідності буде переглянута, якщо позивач відновить володіння майном та активами, коли їх стан і корисність можуть бути переоцінені.

ДОДАТОК І

ДЕЯКІ ПОТЕНЦІЙНІ ПИТАННЯ, ЩО ПОТРЕБУЮТЬ ОЦІНКИ

Примітки

Це неповний перелік складено на основі досвіду позовів про компенсацію від бізнесу за схемою ООН після вторгнення Іраку та окупації Кувейту.

Хоча позов може включати витрати на його підготовку, включаючи вартість оцінки, ці витрати не є частиною оцінки, а також не є будь-якими відсотками, які можуть бути заявлені.

Нерухомість – будь то знищення, пошкодження або втрата корисності, враховуючи його попередній вік і стан та інші фактори.

Різні види майна можуть викликати певні питання

Матеріальні речі, включаючи:

- рухомі речі
- акції та товарно-матеріальні запаси
- устаткування та обладнання

- транспортні засоби
- готівка

Усі вимагають доказів їх існування, права власності позивача, характеру їх пошкодження чи втрати.

Упущена вигода – зазвичай оцінюється на підставі рахунків до та після війни з метою її використання за відповідний період та за відповідними ставками з урахуванням бізнес-діяльності позивача.

Питання стосовно анульованих акредитивів розглядалися у складі упущеної вигоди.

Групі довелося розглянути деякі ситуації, коли підприємство-позивач, наприклад автосалон, зі збитками від вторгнення та окупації потім мало виняткові післявоєнні прибутки, наприклад, від різкого збільшення продажів автомобілів тим, хто втратив автомобілі під час війни.

Безнадійні борги – для боргів, які підлягали стягненню безпосередньо перед вторгненням і стали безнадійними через це.

Витрати на відновлення бізнесу – у деяких випадках це може бути не позов про втрату прибутку, а питання доказів.

Бізнес-контракти, зірвані через війну та вторгнення – контракт міг бути невиконаним, розірваним або скасованим за обставин, із втраченим прибутком (на період, який буде визначено) та потенційними витратами.

ДОДАТОК II ПРО ТЕГОВА

Європейська група асоціацій оцінювачів (TEGOVA) об'єднує 70 національних асоціацій оцінювачів з 38 країн, які представляють 70000 кваліфікованих оцінювачів. Її Європейські стандарти оцінки (EVS) розглядаються як надійні стандарти для оцінки житлової нерухомості для цілей іпотечного кредитування в Директиві 2014/17/ЄС (Директива про іпотечний кредит), і Європейський центральний банк надав їм пріоритет над усіма іншими стандартами у наступних виданнях Посібника з перевірки якості активів для оновлення заставної вартості нерухомого майна банків.

Перше видання Європейських стандартів оцінки бізнесу було опубліковано у 2020 році, а перше видання Європейських стандартів оцінки устаткування, машин і обладнання – у 2022 році.

TEGOVA надає статуси Визнаного Європейського Оцінювача (REV), Оцінювача житлової нерухомості TEGOVA (TRV), Визнаного Європейського Оцінювача Бізнесу (REV-BV) і Визнаного Європейського Оцінювача Устаткування, Машин і Обладнання (REV-PME), сприяючи незмінному високому рівню європейського стандарту практики, визнаного фахівцями, інвесторами та європейськими і національними державними органами.