

## **РЕКОМЕНДАЦІЇ ЩОДО ЗАСТОСУВАННЯ МЕТОДИКИ ВИЗНАЧЕННЯ ШКОДИ ТА ОБСЯГІВ ЗБИТКІВ**

Методика визначення шкоди та обсягу збитків, завданих підприємствам, установам та організаціям усіх форм власності внаслідок знищення та пошкодження їх майна у зв'язку із збройною агресією Російської Федерації, а також упущеної вигоди від неможливості чи перешкод у провадженні господарської діяльності (в подальшому Методика) була затверджена спільним наказом Міністерства економіки та Фонду державного майна України № 3904/1223 від 18 жовтня 2022 року. З тих пір пройшло вже майже три роки і є необхідність врахувати зміни, які відбулись за цей час.

1. В першу чергу, слід врахувати, що знищення та пошкодження майна підприємств у зв'язку із збройною агресією продовжується і збитки виникли не тільки в 2022 році, а трапляються і в 2023, 2024, 2025 роках, як і упущена вигода, а в Методиці все обмежується 2022 роком.

В 2022 – 2025 роках відбулось подорожчання вартості продукції підприємств машинобудування, а Додаток 3 до Методики містить коефіцієнти індексації лише до 01.01.2022 року. Через це слід врахувати індекси зміни вартості продукції підприємств машинобудування в 2022, 2023 та 2024 роках, які відповідно склали 1,217, 1,163 і 1,063 згідно даних Державної служби статистики. Якщо врахувати ці індекси подорожчання то Додаток 3 до Методики в 2025 році матиме такий вигляд:

### **Показники**

#### **Індексів зміни вартості продукції підприємств машинобудування**

Період	Індекс зміни вартості продукції підприємств машинобудування	Коефіцієнт індексації
1	2	3
01.01.1991	1,00	73,13
01.01.1996	3,06	23,90
01.01.1997	3,88	18,85
01.01.1998	4,33	16,89
01.01.1999	5,36	13,64
01.01.2000	6,20	11,80
01.02.2001	7,29	10,03
01.01.2002	7,62	9,60
01.01.2003	7,84	9,33

01.01.2004	8,31	8,80
01.01.2005	9,44	7,75
01.01.2006	9,98	7,33
01.01.2007	10,59	6,91
01.01.2008	12,17	6,01
01.01.2009	14,83	4,93
01.01.2010	15,99	4,57
01.01.2011	17,91	4,08
01.01.2012	19,27	3,80
01.01.2013	19,39	3,77
01.01.2014	19,39	3,77
01.01.2015	22,58	3,24
01.01.2016	28,07	2,61
01.01.2017	31,09	2,35
01.01.2018	35,03	2,09
01.01.2019	39,37	1,86
01.01.2020	38,27	1,91
01.01.2021	40,20	1,82
01.01.2022	48,60	1,50
01.01.2023	59,15	1,24
01.01.2024	68,79	1,06
01.01.2025	73,13	1,00

Підкреслимо зручність користування наведеними індексами. Наприклад, якщо первісна (справедлива) вартість була  $M$  в 2017 році (в Методиці до уваги приймається лише рік прийняття на облік активу), то переоцінена вартість в 2024 році буде рівна  $M * 2,35/1,06 = 2,217 * M$ . Так і для будь-якого періоду – вартість відтворення (заміщення) майна на дату оцінки визначається через облікове значення (первісну чи справедливу вартість) вартості майна на дату (рік) взяття на облік шляхом множення цього значення на коефіцієнт, який рівний коефіцієнту індексації в році взяття на облік, що поділений на коефіцієнт індексації року дати оцінки.

2. В Методиці вказано як розраховувати ставку компаундування  $i$  через інтерес інвестора (вартість фінансування)  $i_F$  та інтерес девелопера (прибуток девелопера)  $i_D$ . Покажемо, що ставку компаундування  $i$  окремо можна не розраховувати, а використовувати лише величини  $i_F$  та  $i_D$ .

У разі пошкодження чи знищення земельних поліпшень нерухомого майна, розмір реальних збитків, заподіяних такому майну, обчислюють за формулою з п. 3.15 Розділу III Методики:

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

де  $V_{DAM}$  - обсяг реальних збитків внаслідок пошкодження, втрати або знищення земельних поліпшень нерухомого майна;

$V_C$  - вартість заміщення (відтворення);

$i$  - ставка компаундування;

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

$s$  - загальний ступінь придатності будівлі (споруди) для подальшого використання.

Значення ставки компаундування  $i$ , яке детерміновано тривалістю будівництва (розвитку), вираженою кількістю місяців  $n$ , обчислюють на підставі річної ставки компаундування  $i_A$ :

$$i = (1 + i_A)^{n/12} - 1 \quad (2)$$

В свою чергу, річна процентна ставка  $i_A$ , що забезпечує інтерес інвестора (вартість фінансування)  $i_F$  та інтерес девелопера (прибуток девелопера)  $i_D$ , розраховується за формулою:

$$i_A = (1 + i_F) * (1 + i_D) - 1 \quad (3)$$

З формул (2), (3) випливає, що

$$1 + i = [(1 + i_F) * (1 + i_D)]^{n/12} \quad (4)$$

В Методиці вказано, що вартість фінансування на дату оцінки обчислюють як процентну ставку на підставі даних вебсайту [www.Global-Rates.com](http://www.Global-Rates.com) про річну ставку LIBOR у доларах США, значення якої збільшене на премію за ризик країни. Але з червня 2023 року замість ставок LIBOR стали використовуватись ставки забезпечення фінансування SOFR в доларах США (див. <https://www.afo.com.ua/uk/news/2/1518>). А з 30 вересня 2024 року ставки LIBOR більше не розраховуються. Через це, якщо дата оцінки після цієї дати, то слід використовувати ставку SOFR в доларах США на дату оцінки (див. <https://ycharts.com/indicators/sofr>). Таким чином, на дату оцінки

$$i_F = \text{ставка SOFR} + \text{премія за ризик країни (України)}.$$

Що стосується прибутку девелопера  $i_D$ , то

$$i_D = i_F + \text{ризик інвестицій в сегмент будівництва}.$$

Ризики інвестицій в сегмент будівництва становлять 0,02 – 0,04 для житлового будівництва, 0,04 – 0,06 для будівництва комерційних об'єктів, 0,08– 0,10 для будівництва виробничо-складських будівель і 0,10 – 0,12 для об'єктів соціальної сфери.

Таким чином, для цілей Методики можна окремо не розраховувати ставку компаундування  $i$  за формулою (2), а скористатись формулою (4) для обрахунку  $1 + i$ . Тоді формула (1) матиме вигляд:

$$V_{DAM} = V_C * [(1 + i_F) * (1 + i_D)]^{n/24} * (1 - d) * (1 - s) \quad . \quad (5)$$

Отже, замість формули (1) практичніше користуватись формулою (5) оскільки в ній не потрібні проміжні обрахунки ставки компаундування  $i$ .

3. При розрахунку величини упущеної вигоди ставку компаундування в перерахунку на місяць  $Y_{MComp}$  можна окремо розраховувати, а користуватись лише загальною ставкою компаундування  $Y_{Comp}$ .

Дійсно, в п.5.11 Розділу IV Методики вказано, що компаундування для визначення загального розміру упущеної вигоди здійснюють за такою формулою:

$$LP = EL * \frac{(1 + Y_{MComp})^N - 1}{Y_{MComp}} \quad (6)$$

де  $LP$  - розмір упущеної вигоди;

$N$  - кількість календарних місяців, що складають строк компаундування;

$Y_{MComp}$  - ставка компаундування в перерахунку на місяць.

$EL$  - значення неотриманого прибутку в розрахунку на місяць

Ставка компаундування в перерахунку на місяць розраховується за такою формулою:

$$Y_{MComp} = \sqrt[12]{1 + Y_{Comp}} - 1$$

Оскільки

$$1 + Y_{MComp} = (1 + Y_{Comp})^{1/12}, \quad (7)$$

то основна формула для визначення загального розміру упущеної вигоди набуває вигляду:

$$LP = EL \times \frac{(1 + Y_{Comp})^{N/12} - 1}{(1 + Y_{Comp})^{1/12} - 1} \quad (8)$$

4. Строк компаундування при розрахунку упущеної вигоди. Кількість календарних місяців  $N$ , що складають строк компаундування розраховується від дати заподіяння шкоди у зв'язку із знищенням або пошкодженням майна та закінчується датою оцінки. Дата оцінки встановлюється завданням на оцінку замовником як така, що передує закінченню строку компаундування, зазначеного в підпункті 5.1 Розділу IV Методики. Замовник оцінки може визначити строк компаундування аж до строку, який необхідний для підготовки місця розташування активу до відновлення та до строку технічного відновлення активу до стану, у якому він перебував на дату заподіяння шкоди. Дата закінчення цього строку може бути і пізнішою від дати оцінки. В цьому випадку та частина грошових потоків, що розглядається як неотримана за період з дати оцінки по дату закінчення цього строку компаундування, повинна дисконтуватися до дати оцінки. Ставка дисконтування обирається такою, яка відображає всі ризики, притаманні діяльності на основі такого активу (п.5.2. Розділу IV Методики).

5. Дата оцінки збитків внаслідок знищення та пошкодження майна визначена в п.5.1. Розділу II Методики і не може бути пізнішою від дати завершення звіту з оцінки величини збитків. Це стосується і оцінки величини упущеної вигоди також. Строк компаундування при розрахунку величини упущеної вигоди може не завершуватись датою оцінки, а простягатись і далі. Вище вказано як слід діяти в цьому випадку.

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

У випадку рухомого майна на дату оцінки визначаються актуалізовані на дату оцінки витрати на відтворення рухомого майна (машини та обладнання). Актуалізація витрат визначається шляхом індексації облікової вартості майна (первісної або залишкової на дату останньої переоцінки за справедливою вартістю) за такою формулами п.4.2 Розділу III Методики. Облікова вартість береться на дату, яка максимально наближена до дати заподіяння шкоди.

У випадку нерухомого майна на дату оцінки вартість заміщення (відтворення) кожної з розташованої на земельній ділянці будівлі (споруди), пов'язаного з нею обладнання, або іншого виду поліпшення розраховується як вартість заміщення (відтворення)  $V_C$  на дату заподіяння шкоди. Актуалізація вартості на дату оцінки проводиться компаундуванням за формулою (5). Принагідно зауважимо, що якщо термін відновлення  $n$  не буде перевищувати чотирьох місяців, то компаундування можна і не проводити.

Якщо ж для визначення величини збитків використовувати ринкову вартість нерухомого майна до заподіяння шкоди, то спершу потрібно з цієї вартості виключити величину земельної компоненти, щоб перейти до вартості заміщення (відтворення)  $V_C$ . Цей перехід здійснюється за допомогою показників частки землі у вартості завершеної розвитком нерухомості залежно від місця розташування ділянки землі, що підлягає забудові (ситуаційного класу нерухомості) (див. Додаток 7 Методики).

7. Щодо встановлення вартості рухомого майна на дату заподіяння шкоди. Іноді виникають випадки, коли облікової вартості (первісної в балансі) рухомого майна немає. В першу чергу, це має місце, коли рухоме майно є власністю фізичної особи – підприємця, у якого не ведеться фінансова звітність. На дату заподіяння шкоди в цьому випадку вартість такого майна визначається:

- а) безпосередньо, якщо існують об'єкти порівняння до заподіяння шкоди;
- б) «інтерполяцією назад», коли відомі ціни об'єктів порівняння після дати заподіяння шкоди. Інтерполяція назад – це перерахунок пізнішої вартості  $V_L$  у ранішу вартість  $V_E$ . Цей перерахунок здійснюється за правилом:

$$V_E = V_L \times \frac{K_E}{K_L}$$

де  $K_E$  – коефіцієнт придатності (зносу) майна на ранішу дату;

$K_L$  – коефіцієнт придатності (зносу) майна на пізнішу дату.

Коефіцієнти придатності (зносу)  $K_E$  і  $K_L$  визначаються згідно з п.4.5 Розділу III Методики.

Все вище сказане відноситься і при визначенні вартості транспортних засобів – на ранішу чи пізнішу дату.

**Степан МАКСИМОВ**