

Określenie orientacyjnego poziomu strat wojennych

Określenie orientacyjnego poziomu strat oraz skali wyrządzonych przez najeźdźcę szkód wojennych wymaga projekcji stanu na stwierdzonego na dziś oraz przykładowego odniesienia do stwierdzonych strat na skutek działań wojennych w ostatnim stuleciu

Rząd Ukrainy rejestruje straty wojenne (dane z 04.2022)

Rząd Ukrainy w porozumieniu z Kyiv School of Economics (KSE) utworzył specjalny portal ogólnodostępny dla obywateli Ukrainy, na którym mogą być rejestrowane szkody wojenne. Te szkody wojenne są następnie ewidencjonowane, sprawdzane, dołącza się dokumenty. Dane osób zgłaszających szkody wojenne są anonimizowane i na podstawie obliczeń z pierwszych trzech tygodni funkcjonowania tego portalu rzeczowe oszacowane straty wojenne to jest prawie 60 mld dol. Jak wynika z poniedziałkowych danych KSE, **udokumentowano już w sumie straty infrastruktury cywilnej na kwotę 80 mld dol.** Tylko w ciągu ostatniego tygodnia spłynęły dokumenty potwierdzające zniszczenia na kwotę 12,2 mld dol. W ciągu 47 dni walki z rosyjskim agresorem zniszczone lub uszkodzone zostało 23 tys. km dróg, 37 tys. mkw. nieruchomości, 319 przedszkoli, 205 placówek medycznych, 546 placówek edukacyjnych czy 145 fabryk. Do tego dochodzą 54 budynki administracji publicznej, 277 mostów, 10 lotnisk wojskowych, osiem cywilnych i dwa porty. Rosjanie zniszczyli lub ograbili także 74 budynki sakralne i 62 placówki kultury. Te zgłoszenia to jednak i tak tylko kropla w morzu. Ministerstwo gospodarki Ukrainy i eksperci KSE szacują, że **tamtejsza gospodarka straciła bezpośrednio i pośrednio (m.in. inwestycje, miejsca pracy) ok. 600 mld dol.**

Straty wojenne w Polsce, II wojna światowa

w lutym 1947 roku Biuro Odszkodowań Wojennych przy Prezydium Rady Ministrów podało, że wszystkie straty materialne na ziemiach dawnych, również w utraconym potencjale produkcyjnym, wyniosły łącznie 298,4 mld złotych z 1939 roku, a więc w przybliżeniu 3,58 bln obecnych PLN. Sumaryczny ubytek majątku narodowego kraju oceniono na 39% stanu przedwojennego. Należy przy tym jasno podkreślić, że nawet nie próbowano oceniać jakichkolwiek szkód poniesionych na ziemiach wschodnich, utraconych przez Polskę na mocy „ładu jałtańskiego”. Porównując wielkość strat wojennych w krajach europejskich na głowę mieszkańca Polska plasowała się na samym szczycie tabeli z 626 dolarami (według kursu z 1939 roku). Dalej były Jugosławia (601 dolarów), Holandia (520 dolarów), Francja (504 dolary), Norwegia (434 dolary), Czechosłowacja (407 dolarów) oraz Grecja (368 dolarów). O druzgoczącym wpływie II wojny światowej na polską gospodarkę najlepiej świadczy fakt, że w 1945 roku dochód narodowy osiągnął zaledwie 38,2% poziomu z 1938 roku. W 1946 roku było to 48%, a rok później 83%. Dopiero w 1948 roku udało się przebić wynik sprzed inwazji. Warto przy tym wspomnieć, że I etap najazdu Rosji na Ukrainę w 2014 roku spowodował spadek PKB Ukrainy na poziomie 20% r/d/r, a spodziewany spadek tegorocznego PKB może sięgnąć nawet 60%. (w przypadku dalszego trwania działań wojennych)

Syria, dane z roku 2018

Wojna, która toczy się w Syrii od ponad siedmiu lat, spowodowała zniszczenia szacowane na prawie 400 miliardów dolarów - poinformowano w Bejrucie na posiedzeniu komisji ONZ, w którym uczestniczyło ponad 50 syryjskich i międzynarodowych ekspertów.

Komisja Gospodarczo-Społeczna Narodów Zjednoczonych do spraw Azji i Pacyfiku (UNESCAP) szacuje "rozmiar zniszczeń" na ponad 388 miliardów dolarów. Te dane nie dotyczą "strat ludzkich" - osób zabitych w walkach i utraty wykwalifikowanych ludzi z powodu przemieszczeń ludności.

Warto zaznaczyć, że w roku 2010 PKB brutto Ukrainy było ponad dwukrotnie wyższe od PKB Syrii, (liczone według poziomu kwotowego oraz według parytetu siły nabywczej).

Metodologia wyceny zniszczeń wojennych w zakresie nieruchomości i infrastruktury technicznej w Ukrainie, na przykładzie miasta Charkowa:

- 1) Opracowanie metodologii szacowania zniszczeń spowodowanych przez działania wojenne w Ukrainie, od 24 lutego 2022 r. na przykładzie miasta Charkowa.
- 2) Inwentaryzacja nieruchomości, które uległy zniszczeniu lub zostały uszkodzone w wyniku działań wojennych agresora.
- 3) Analiza statystyczna dotycząca określenia szkód związanych z odbudową infrastruktury technicznej, budynków i budowli.
- 4) Opracowanie map ilustrujących zniszczenia wojenne:
 - Inwentaryzacja zniszczonych powiązań infrastrukturalnych w mieście (sieć: wodociągowa, kanalizacyjna, elektryczna, gazowa, teletechniczna, ciepłownicza).
 - Inwentaryzacja zniszczonego miejskiego układu komunikacyjnego i obiektów inżynierskich, w tym mosty, tunele, wiadukty i inne.
- 5) Określenie rzeczywistych kosztów odbudowy infrastruktury technicznej w Charkowie.
- 6) Oszacowanie kosztów odbudowy i remontu obiektów użyteczności publicznej i budynków mieszkalnych, wraz z ich niezbędną modernizacją.

Inwentaryzacja strat spowodowanych działaniami wojennymi agresora – identyfikacja obszarów strat materialnych

1. Zabudowa mieszkaniowa
 - Jednorodzinna
 - Wielorodzinna
 - Siedliskowa
2. Zabudowa użyteczności publicznej
 - Administracja
 - Nauka i oświata
 - Ochrona zdrowia
 - Kultura
 - Transport
3. Zabudowa komercyjna
 - Przemysł
 - Usługi
4. Infrastruktura techniczna
 - Wytwórcza
 - Przesyłowa
 - Magazynowa
 - Serwisowa
5. Infrastruktura komunikacyjna
 - Drogi
 - Koleje
 - Lotniska
 - Porty
6. Rolnictwo i leśnictwo
 - Szkody w uprawach i zasiewach
 - Szkody w uprawach leśnych
 - Szkody w infrastrukturze rolnej i leśnej

Inwentaryzacja strat spowodowanych działaniami wojennymi agresora – identyfikacja obszarów strat finansowych

1. Utrata korzyści z prowadzonej działalności
rolniczej
pozarolniczej
2. Szkody ekologiczne
3. Demontaż i wywóz wyposażenia zakładów przemysłowych
4. Rabunek surowców i produktów rolnych

Metodologia wyceny strat materialnych

1. Zabudowa mieszkaniowa, zabudowa użyteczności publicznej, zabudowa komercyjna, infrastruktura techniczna i komunikacyjna – wycena kosztu odtworzenia substancji w stanie na 24.02.2022 r, przy poziomie cen aktualnym na datę wyceny.
 - a. W przypadku kwalifikacji do remontu – wycena kosztu prac remontowych
 - b. W przypadku szkody całkowitej – wycena kosztu odtworzenia części składowych gruntu
2. Rolnictwo i leśnictwo – proponowane zastosowanie standardu PFSRM wycena nieruchomości rolnych
 - a. Wycena upraw i zasiewów
 - b. Wyceny plantacji kultur wieloletnich

Metodologia wyceny strat finansowych

1. Utrata korzyści z prowadzonej działalności na nieruchomości – na podstawie raportów finansowych i deklaracji podatkowych za poprzednie lata.
2. Ocena wysokości szkód ekologicznych – prognoza kosztów likwidacji szkód ekologicznych (utylicacja substancji szkodliwych, doprowadzenie środowiska do stanu pierwotnego).
3. Określenie wartości rynkowej utraconego wyposażenia zakładów przemysłowych
4. Określenie wartości rynkowej zrabowanych surowców i produktów rolnych.

Zebranie i weryfikacja informacji

1. W przypadku szkód całkowitych:
Dla potrzeb określenia wartości, podstawą określenia wysokości straty powinny być: posiadana przez właściciela dokumentacja (budowlana, fotograficzna), dane ewidencyjne oraz dokumentacja przechowywana przez właściwe organy administracyjne, w przypadku nieruchomości kredytowanych – dane posiadane przez wierzycieli hipotecznych. W przypadku braku jakiegokolwiek dokumentacji umożliwiającej określenie zakresu strat można, analogicznie do określania wartości tzw. "mienia zabużańskiego" bazować na zeznaniach świadków (nie mogą być nimi osoby bliskie) złożonych pod rygorem odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia. Oceniana wartość jest wartością odtworzeniową
2. W przypadku szkód częściowych – (potwierdzona jest możliwość dalszej eksploatacji obiektu budowlanego) - kosztorys naprawy sporządzony przez osobę uprawnioną.

Zasady określenia wartości

1. Dla określenia wartości odtworzeniowych należy rozważyć sporządzenie zunifikowanego katalogu obiektów typowych, w oparciu o istniejące cenniki, który, przy zastosowaniu współczynników modelujących uzależnionych od szczególnych cech nieruchomości, pozwoli na szybką ocenę wysokości poniesionej szkody na nieruchomości. Wartość odtworzenia dotyczy włącznie części składowych gruntu.
2. W przypadku nieruchomości gruntowych, które ze względu na prowadzone działania wojenne utraciły swoją przydatność do zagospodarowania, konieczne jest określenie wartości rynkowej tychże nieruchomości według stanu na dzień 24.02.2022 r. Określenie wartości

rynkowej zgodne jest z Międzynarodowymi Standardami Wyceny oraz Europejskimi Standardami Wyceny. Dla określenia wartości rynkowej konieczna jest znajomość cen transakcyjnych na rynku lokalnym. Należy rozważyć zastosowanie tabel taksacyjnych, analogicznie do projektu określania wartości katastralnej.

3. Ze względu na trwający proces migracyjny należy wziąć pod uwagę również określanie wyżej wymienionych wartości jako rekompensat za utracone mienie, w przypadku zadeklarowania braku chęci odbudowy, co skutkować będzie określeniem wartości rynkowej nieruchomości w stanie na 24.02.2022 r.

Cyfryzacja wycen

Ze względu na założoną możliwość operowania wskaźnikami i tabelami taksacyjnymi, a także biorąc pod uwagę prawdopodobny zakres ilościowy koniecznym jest przyjęcie cyfrowego modelu funkcjonowania zarówno systemów kompletacji zgłoszeń jaki i systemów wycen.

Źródła cen, przeliczenia walutowe

Źródłem cen dla transakcji rynkowych nieruchomości gruntowych jest rynek lokalny właściwy dla wycenianych nieruchomości. Transakcje winny być uwzględnione maksymalnie do dnia 24.02.2022 r. Proponuje się przeliczenie wartości określanych w hrywnach na euro w kursie z dnia 24.02.2022 r. Cenniki dla określenia wartości odtworzeniowych winny bazować na cenach krajów sąsiednich (np. cenniki polskie) z korektą kosztu robocizny.