

Визначення приблизного рівня втрат війни

Визначення приблизного рівня злетів і масштабів воєнних збитків, завданих загарбником, потребує проєкції сучасного стану та зразкового посилення на втрати внаслідок бойових дій у минулому столітті.

Український уряд фіксує втрати від війни (дані на 04.2022)

Уряд України за погодженням з Київською школою економіки (КШЕ) створив спеціальний відкритий для громадян України портал, на якому можна фіксувати збитки від війни. Потім ці збитки від війни фіксуються, перевіряються та додаються документи. Дані осіб, які повідомляють про збитки від війни, анонімні, і, виходячи з розрахунків за перші три тижні роботи веб-сайту, оцінені матеріальні втрати від війни складають майже 60 мільярдів доларів. Згідно з даними КШЕ у понеділок, **уже задокументовано збитків цивільної інфраструктури на загальну суму 80 мільярдів доларів**. Лише за останній тиждень надійшли документи, що підтверджують збитки на суму 12,2 млрд доларів. За 47 днів боїв з російським агресором знищено або пошкоджено 23 тис. км доріг, 37 тис. м кв нерухомості, 319 дитячих садків, 205 медичних закладів, 546 навчальних закладів і 145 заводів. Крім того, є 54 будівлі державного управління, 277 мостів, 10 військових аеропортів, вісім цивільних аеропортів і два порти. Також росіяни знищили або пограбували 74 культові споруди та 62 заклади культури. Однак ці звіти – лише крапля в морі. За оцінками Міністерства економіки України та експертів КШЕ, **місцева економіка прямо та опосередковано втратила приблизно 600 мільярдів доларів (включаючи інвестиції, робочі місця)**.

Воєнні втрати Польщі, Друга світова війна

У лютому 1947 року Управління воєнної компенсації при Президії Ради міністрів оголосило, що всі матеріальні втрати на колишніх територіях, включаючи втрачений виробничий потенціал, склали загальну суму 298,4 мільярда злотих у 1939 році, тобто приблизно 3,58 трильйона злотих у поточному році. Загальні втрати національного багатства країни оцінювалися в 39% від довоєнного стану. Слід чітко підкреслити, що не було зроблено жодної спроби оцінити будь-яку шкоду, заподіяну на східних територіях, втрачених Польщею за «ялтинським порядком».

Порівнюючи кількість втрат від війни в європейських країнах на душу населення, Польща була на першому місці з 626 дол. США (за курсом 1939 року). Далі розташувалися Югославія (\$601), Нідерланди (\$520), Франція (\$504), Норвегія (\$434), Чехословаччина (\$407) і Греція (\$368). Про руйнівний вплив Другої світової війни на польську економіку найкраще свідчить той факт, що в 1945 році національний дохід досяг лише 38,2% рівня 1938 року. У 1946 році було 48%, а роком пізніше 83%. Лише в 1948 році було перевищено показник до вторгнення. Варто зазначити, що перший етап вторгнення Росії в Україну в 2014 році призвів до падіння ВВП України на 20% р/р, а очікуване падіння цього річного ВВП може досягти навіть 60%. (якщо бойові дії триватимуть)

Сирія, дані з року 2018

Війна, яка триває в Сирії вже понад сім років, завдала збитків у майже 400 мільярдів доларів, повідомили на засіданні комісії ООН у Бейруті за участю понад 50 сирійських та міжнародних

експертів.

Економічна і соціальна комісія ООН для Азії та Тихого океану (UNESCAP) оцінює «масштаб збитків» у понад 388 мільярдів доларів. Ці дані не стосуються «людських втрат» — загиблих у боях і втрат кваліфікованого персоналу через переміщення населення. Варто зазначити, що в 2010 році валовий ВВП України був більш ніж удвічі вищим за сирійський (розраховано за рівнем квот і паритетом купівельної спроможності).

Методика оцінки збитків внаслідок війни у сфері нерухомості та технічної інфраструктури в Україні на прикладі м. Харкова:

- 1) Розробка методики оцінки збитків, завданих бойовими діями в Україні, від 24 лютого 2022 року на прикладі м. Харкова.
- 2) Інвентаризація нерухомого майна, яке було знищено або пошкоджено внаслідок бойових дій агресора.
- 3) Математичний (статистичний) аналіз для визначення пов'язаних збитків з реконструкцією технічної інфраструктури будівель і споруд.
- 4) Математичний (статистичний) аналіз для визначення пов'язаних збитків з реконструкцією технічної інфраструктури будівель і споруд.
- 5) Розробка карт, що ілюструють воєнні збитки:
 - Інвентаризація пошкоджених інфраструктурних об'єднань у місті (мережі: водопостачання, каналізація, електроенергія, газ, телекомунікації, опалення).
 - Інвентаризація пошкодженої комунікаційної системи та інженерні споруди, включаючи мости, тунелі, віадуки тощо.
- 6) Визначення реальних витрат на реконструкцію технічної інфраструктури у Харкові.
- 7) Оцінка витрат на реконструкцію та реконструкцію комунальних будівель та житлових будинків разом з їх необхідною модернізацією.

Інвентаризація втрат, завданих бойовими діями агресора – визначення районів

матеріальних втрат

1. Житлові будинки
 - Односімейний
 - Багатосімейний
 - Земельні ділянки
2. Будинки громадського призначення
 - Адміністрація
 - Наука і освіта
 - Охорона здоров'я
 - Культура
 - Транспорт

3. Господарські будівлі
 - Промисловість
 - Послуги
4. Технічна інфраструктура
 - Виробництво
 - Транспортування
 - Склад
 - Сервіс
5. Комунікаційна інфраструктура
 - Дорогий
 - Залізниця
 - Аеропорти
 - Порти
6. Сільське та лісове господарство
 - Пошкодження посівів та посіву
 - Пошкодження лісових культур
 - Пошкодження сільськогосподарської та лісової інфраструктури

Інвентаризація збитків від бойових дій агресора – виявлення напрямів фінансових втрат

1. Втрата комерційної вигоди
 - сільськогосподарські
 - несільськогосподарські
2. Екологічна шкода
3. Розбирання та вивезення обладнання для промислових підприємств
4. Пограбування сировини та сільськогосподарської продукції

Методика оцінки матеріальних втрат

1. Житлові будинки, споруди громадського призначення, господарські будівлі, технічна та комунікаційна інфраструктура - оцінка вартості заміни речовини станом на 24 лютого 2022 року за рівнем цін, що діють на дату оцінки.
 - a. У разі кваліфікації для реконструкції - оцінка вартості ремонтних робіт
 - b. У разі повної втрати - оцінка вартості заміни компонентів ґрунту

Сільське та лісове господарство - запропоноване застосування стандарту PFSRM (Професійні стандарти Польської федерації асоціацій оцінювачів майна)

- оцінка сільськогосподарської власності
 - a) Оцінка посівів і посівів
 - b) Оцінка насаджень багаторічних культур

Методика оцінки втрат фінансових

1. Втрата вигоди від ріелторської діяльності - на підставі фінансових звітів та податкових декларацій за попередні роки.

2. Оцінка розміру екологічної шкоди - прогноз витрат на ліквідацію екологічної шкоди (утилізація шкідливих речовин, відновлення навколишнього середовища до початкового стану).
3. Визначення ринкової вартості втраченого обладнання на промислових підприємствах
4. Визначення ринкової вартості викраденої сировини та сільськогосподарської продукції.

Збір і перевірка інформації

1. У разі повного збитку:
Для цілей визначення вартості основою для визначення розміру збитку повинні бути: документація власника (будівництво, фото), реєстраційні дані та документація, що зберігається компетентними адміністративними органами, у випадку зарахованого нерухомого майна - дані, що знаходяться у іпотечних кредиторів. За відсутності будь-якої документації, що дозволяє визначити обсяг збитків, можна, аналогічно визначенню вартості т.зв. "майно за Бугом" на підставі показань свідків (вони не можуть бути родичами) подано під страхом кримінальної відповідальності за недостовірне декларування Оціночна вартість є відновною вартістю
2. У разі часткових пошкоджень - (підтверджується можливість подальшого використання об'єкта будівництва) - кошторис ремонту, складений уповноваженою особою.

Принципи визначення вартості

1. Для визначення відновної вартості слід розглянути можливість складання єдиного каталогу типових об'єктів на основі існуючих прейскурантів, який з використанням коефіцієнтів моделювання залежно від конкретних характеристик об'єкта дозволить швидко оцінити розмір збитків, завданих майну. Відновна вартість включає земельні компоненти.
2. Стосовно земельних об'єктів, які втратили придатність для забудови внаслідок військових дій, необхідно визначити ринкову вартість цих об'єктів станом на 24 лютого 2022 року. Визначення ринкової вартості здійснюється відповідно до Міжнародних стандартів оцінки та Європейські стандарти оцінки. Щоб визначити ринкову вартість, необхідно знати ціни угод на місцевому ринку. Використання таблиць оподаткування слід розглядати відповідно до проекту кадастрової оцінки.
3. Через процес міграції, що триває, також необхідно розглядати вищезазначені вартості як компенсацію за втрачене майно, у разі заяви про відсутність бажання відновлювати, що призведе до визначення ринкової вартості майна. нерухомості станом на 24.02.2022р.

Оцифрування оцінок

Через передбачувану можливість роботи з індексами та таблицями оподаткування, а також з урахуванням ймовірного кількісного діапазону необхідно прийняти цифрову модель функціонування як систем комплектації замовлень, так і систем оцінки.

Джерела цін, перерахунок валют

Джерелом цін для операцій на ринку нерухомості є місцевий ринок, що стосується оцінюваної нерухомості. Операції враховувати до 24.02.2022 Пропонується перерахувати значення в гривні в євро за курсом на 24.02.2022.роб.