

УДК 332.74

Ю. Ф. Дехтяренко,

к. е. н., доцент, заступник начальника відділу стратегічного планування та інформаційно-аналітичного забезпечення, Національна академія державного управління при Президентові України

Ю. М. Манцевич,

д. е. н., доцент, зав. секретаріату, Комітет Верховної Ради України з питань будівництва, містобудування і житлово-комунального господарства та регіональної політики

Ю. М. Палеха,

д. г. н., доцент, заступник директора з наукової роботи,

Державне підприємство "Український державний науково-дослідний інститут проектування міст "ДІПРОМІСТО" імені Ю.М. Білоконя

СИСТЕМНІ ПОМИЛКИ ПРИ ПРОВЕДЕННІ ЕКСПЕРТНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК: МЕТОДИЧНІ ПІДХОДИ, ЩО БАЗУЮТЬСЯ НА КАПІТАЛІЗАЦІЇ ЧИСТОГО ОПЕРАЦІЙНОГО АБО РЕНТНОГО ДОХОДУ ТА УРАХУВАННІ ВИТРАТ НА ЗЕМЕЛЬНІ ПОЛІПШЕННЯ

Y. Dechtyarenko,

Y. Mantsevitch,

Y. Palekha

SYSTEM ERRORS OF EXPERT MONETARY VALUATION OF LANDS: METHODOLOGICAL APPROACHES, BASED ON THE CAPITALIZATION OF THE NET OPERATING OR RENTAL INCOME AND BALANCE SHEETS FOR LAND IMPROVEMENTS.

У статті здійснений аналіз типових недоліків, які містяться у звітах з експертної грошової оцінки земельних ділянок, виконаних за останні роки. Визначені проблеми, що виникають при застосуванні методичних підходів, що базуються на капіталізації чистого операційного або рентного доходу та урахуванні витрат на земельні поліпшення.

The paper made analysis of typical flaws contained in the reports of expert monetary valuation of land elaborated in recent years. The problems, arising from the application of methodological approaches, based on the capitalization of the net operating or rental income and balance sheets for land improvements are identified.

Ключові слова: експертна грошова оцінка, капіталізація чистого операційного або рентного доходу, витрати на земельні поліпшення.

Key words: expert monetary valuation of land, method for capitalization of the net operating or rental income, sheets for land improvements.

ВИХІДНІ ПЕРЕДУМОВИ

Чинна нормативно-правова база експертної грошової оцінки в основному була сформована в кінці 90-х років минулого століття та дещо удосконалена на початку минулого десятиріччя. Вона ґрунтується на нормативно-правових актах України [1—6], а також міжнародних стандартах [7]. З того часу ці документи не зазнали принципових змін, попри активний розвиток ринку земель й значні інституційні зміни.

АНАЛІЗ ОСТАННІХ ДОСЛІДЖЕНЬ ТА ПУБЛІКАЦІЙ

Нормативно-правові аспекти регулювання ринку земель в Україні широко обговорюються фахівцями [8—13]. Серед фахівців, які актив-

но вивчають проблеми застосування експертної грошової оцінки земельних ділянок, крім авторів даної статті, слід виділити Т. Аджієва, В. Дворніка, О. Драпиковського, В. Зайця, І. Іванову, А. Мартина, Б. Семененка, Г. Сулима-Самуйло, А. Тарнопольського, Л. Туровську. Разом із тим досі відсутній комплексний науково-прикладний погляд на вдосконалення нормативно-методичної бази експертної грошової оцінки, у тому числі при застосуванні окремих методичних підходів до її здійснення.

ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

На основі аналізу системних помилок при проведенні грошової оцінки земельних ділянок на основі застосування методичних підходів, що

базуються на капіталізації чистого операційного або рентного доходу та урахування витрат на земельні поліпшення, виявлених у звітах стажерів при складанні державних іспитів, систематизувати їхні причини й визначити методичні заходи для подальшого уникнення помилок у майбутньому.

ВИКЛАДЕННЯ ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ

Робота авторів протягом останніх років у складі державної екзаменаційної комісії засвідчила низьку якість звітів, наданих стажерами при складанні державних іспитів. Ці звіти містять низку системних помилок і недоліків, про що нами було зазначено у публікаціях [14]. Зазначені помилки зумовлені як об'єктивними, так і суб'єктивними причинами. Спробуємо розібрати ці причини на прикладі аналізу застосування оцінювачами двох методичних підходів: капіталізації чистого операційного або рентного доходу та урахуванні витрат на земельні поліпшення.

Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок зазначає, що "за методичним підходом, що базується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу (фактичного чи очікуваного) передбачається визначення розміру вартості земельної ділянки від найбільш ефективного використання земельної ділянки з урахуванням установлених обтяжень та обмежень" [3, ч. 2, п. 7]. При цьому чистий операційний дохід визначається на основі аналізу ринкових ставок орендної плати за землю.

Аналіз системних помилок необхідно розпочати саме з цієї норми. Переважна більшість оцінювачів, не бажаючи або не маючи змоги зібрати достовірні дані про ринкові ставки орендної плати, в основу розрахунків покладає неринкові ставки, що спотворює весь зміст і сенс експертної оцінки. На жаль, ця практика набула широкого розповсюдження, і говорити про окремі випадки не доводиться.

Аналіз звітів показує, що більшість оцінювачів йде найлегшим шляхом: отримує дані про орендні ставки земельних ділянок, які здані в оренду органами місцевого самоврядування (сільськими, селищними, міськими радами) для підприємницької діяльності. При цьому повністю ігнорується той факт, що розмір орендної плати в таких випадках визначається у договорі, але базується на даних про вартість земельних ділянок, визначених за результатами нормативної грошової оцінки. Таким чином такі горе-оцінювачі опосередковано переносять нормативну оцінку в сферу експертної, що є грубим порушенням принципів розподілу сфер засто-

сування кожного з видів оцінки та діючих нормативних документів. При цьому оцінювач видає замовнику результат, який базується на хибних вихідних показниках як доброякісний (вдається до свідомого обману).

Якщо оперувати термінами законодавства, то такі звіти мають ознаки неякісної продукції. Це продукція:

1) яка не відповідає вимогам чинних в Україні нормативно-правових актів і нормативних документів стосовно відповідних видів продукції щодо її споживчих властивостей;

2) яка не відповідає обов'язковим вимогам чинних в Україні нормативно-правових актів і нормативних документів щодо її безпеки для життя і здоров'я людини, майна і довкілля;

3) якій з метою збуту споживачам виробником (продавцем) навмисне надано зовнішнього вигляду та (або) окремих властивостей певного виду продукції, але яка не може бути ідентифікована як продукція, за яку вона видається;

4) під час маркування якої порушено встановлені законодавством вимоги щодо мови маркування та/або змісту і повноти інформації, яка має при цьому повідомлятися.

"Випуск для продажу, реалізації неякісної продукції є правопорушенням, допущеним продавцем (виробником), і, залежно від кваліфікуючих ознак, тягне відповідно цивільну (майнову), адміністративну чи кримінальну відповідальність" (Закон України "Про захист прав споживачів" [15, ст. 1].

Головною ж причиною застосування оцінювачами неякісної інформації у своїх звітах є невиконання Держземагенцією України впродовж майже десяти років частини третьої статті 25 Закону України "Про оцінку земель", відповідно до якої центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, узагальнює дані про результати експертної грошової оцінки та ціну земельних ділянок і не рідше ніж раз на рік публікує їх у засобах масової інформації відповідно до закону.

Відсутність відкритих достовірних даних позбавляє оцінювачів можливості орієнтуватися в ринковому середовищі та створює передумови до формування тіньового ринку земельних ділянок.

До речі, при підготовці оцінювачів у минулі роки використання даних з об'яв рекомендувалося лише на першому етапі як певний замітник реальної інформації і тільки як допоміжний механізм. Проте, відсутність вільного доступу до інформації призвела до того, що переважна більшість земельних ділянок досі оцінюється без належного обґрунтування.

Окремо слід звернути увагу на маніпуляції з розрахунком ставки капіталізації.

Найчастіше застосовують метод визначення ставки капіталізації кумулятивним методом. Він найпростіший в засвоєнні, але, на жаль, дає найширше поле для зловживань. Приклад такого "накручування" наведено в таблиці 1, яка взята з одного зі звітів, який був виконаний у 2012 році.

Перше питання, яке виникає при аналізі розрахованої ставки капіталізації, 19% — це багато чи замало?

Щоб аргументовано відповісти на це питання, доцільно, на наш погляд, розрахувати ставку капіталізації іншим способом, який ґрунтується на ринкових даних. Тобто мова йде про застосування поелементного методу.

Нагадаємо, що при застосуванні поелементного методу ставка капіталізації для землі може бути визначена як різниця між загальною ставкою капіталізації для поліпшеної земельної ділянки та нормою повернення капіталу з урахуванням питомої ваги вартості земельних поліпшень.

Загальна ставка капіталізації в практиці розрахунків може формалізуватися шляхом зважування кожної ставки капіталізації її часткою в загальній вартості нерухомості:

$$C_{заг} = C_{зем} \times d_{зем} + C_{зн} \times d_{зн} \quad (1),$$

де $C_{заг}$ — загальна ставка капіталізації для поліпшеної земельної ділянки;

$C_{зем}$ — ставка капіталізації для землі;

$d_{зем}$ — доля (частка) землі в загальній вартості поліпшеної земельної ділянки;

$C_{зн}$ — ставка капіталізації для земельних поліпшень;

$d_{зн}$ — доля (частка) земельних поліпшень у загальній вартості поліпшеної земельної ділянки.

Загальну ставку капіталізації можна представити у такому вигляді:

$$C_{заг} = C_{зем} \times d_{зем} + C_{зн} \times d_{зн} = C_{зем} \times (1 - d_{зн}) + (C_{зем} + H) \times d_{зн} = C_{зем} + H \times d_{зн} \quad (2),$$

де H — норма повернення капіталу.

Знаючи загальну ставку капіталізації та термін економічного життя земельних поліпшень, що залишився, можна визначити ставку капіталізації для землі:

$$C_{зем} = C_{заг} - H \times d_{зн} \quad (3).$$

Слід підкреслити, що для визначення загальної ставки капіталізації доцільно використати метод екстракції, який базується на співвідношенні ринкових даних про оренду земельних поліпшень, що знаходяться на земельній ділянці (а це ринкові дані), та ціні продажу земельних

Таблиця 1. Визначення ставки капіталізації для земельної ділянки, %

Базова ставка (безризикова ставка)	12,00
Ризик на вкладання інвестицій	4,50
Ризик на менеджмент	2,00
Ризик на ліквідність	3,50
Ризик інфляційних очікувань	-3,00
Усього:	19,00

поліпшень (це також ринкові дані, які можна знайти, проаналізувати та використати). Значимість формули 3 полягає в тому, що значення ставки капіталізації для землі ніколи не буде вище загальної ставки капіталізації. Саме такий підхід дозволить відповісти на поставлене вище питання: 19% — це багато чи замало?

Як ставитись до інших складових, що формують ставку капіталізації? Стосовно безризикової ставки, оцінювачі, як правило, приймають середню ставку по депозитним валютним вкладом для юридичних осіб терміном на 1 рік по вітчизняним банкам. Проблема виникає тоді, коли оцінювачі на свій розсуд відбирають банки, забуваючи, що необхідно базову ставку брати на рівні ставок по найбільш надійних валютних депозитах українських банків найвищої категорії надійності.

Необхідно звернути увагу на визначення ризику, пов'язаного з інфляційними очікуваннями. Досить часто для врахування даного ризику використовується формула Ірвінга Фішера, яка дозволяє визначити реальну безризикову ставку:

$$Сбкр = \frac{(1 + Сбк)}{(1 + Ііфл)} - 1 \quad (4),$$

де $Сбкр$ — реальна безризикова ставка капіталізації після компенсації інфляційних очікувань відносно долара США (коефіцієнт);

$Сбк$ — безризикова ставка капіталізації (коефіцієнт);

$І інфл$ — індекс (рівень) інфляційних очікувань долара США (коефіцієнт).

Якщо розрахувати реальну безризикову ставку капіталізації за формулою 4, врахувавши прогнозні очікування американських експертів (Action Economics) на 2012 рік — 1,8%, то отримаємо 10%:

$$(1 + 0,12) / (1 + 0,018) - 1 = 0,100.$$

Тобто ризик на інфляційні очікування становить 2%, а не 3%, як наведено в табл. 1.

Слід звернути увагу оцінювачів на недопустимість використання замість рівня інфляційних очікувань долара США інфляційні очікування національної валюти (а це автори зустрічали в ряді звітів).

Для обґрунтування інших ризиків, наведених в табл. 1, оцінювачі часто застосовують у звітах псевдонаукові обґрунтування для надання більш привабливого вигляду своїм висновкам. Приклади таких спроб наведено нижче.

Компенсація за вищезгадані ризики може бути прийнята в наступних розмірах:

Вид ризику	Можливий інтервал значень, %
Ризик на вкладення інвестицій	0...5
Ризик на ліквідність земельної ділянки.	0...5
Специфічний ризик	0...5

Якісне значення ризику розподіляється в такий спосіб:

Якісне значення ризику	Бальна оцінка
Дуже низький	0...1
Низький	1...2
Середній	2...3
Досить високий	3...4
Високий	4...5

Цілком зрозуміло, що цю ж інформацію можна викласти простіше і відповідно до конкретних умов оцінки, але наявність таблиць імітує "науковість". У методичних та рекомендаційних матеріалах такі приклади виправдані специфікою викладення матеріалу, а який сенс у нагромадженні подібних таблиць у практичному документі, яким має бути звіт, незрозуміло.

Ще більший подив викликає наведення великої кількості кольорових графіків з детальним описом динаміки, статистичних показників та тенденцій розвитку, наприклад, ринку житлової нерухомості у звіті по оцінці земельної ділянки промислового підприємства. Проте, здивування зникає, коли до рук потрапляє другий, третій, четвертий і так далі звіт тієї ж фірми з одними і тими самими графіками і таблицями. Особливе "задоволення" ми отримуємо при наведенні підряд кількох кольорових графіків торгів цінними паперами на ринку Forex за попередній рік. Після цього зразу і без будь-яких пояснень наводяться таблиці з ризиками по земельних ділянках.

Деякі зауважень щодо застосування методичного підходу, що базується на врахуванні витрат на земельні поліпшення.

Відповідно до п. 9 Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок методичний підхід, що ґрунтується на врахуванні витрат на земельні поліпшення, застосовують при проведенні оцінки забудованих земельних ділянок (або тих, забудову яких передбачають) за умови їхнього ефективного використання (фактичного чи умовного). За цим підходом вартість земельної ділянки визначають як залишок між очікуваним доходом від продажу забудованої земельної ділянки (або капіталізованим чистим операційним чи рентним доходом від її використання) та всіма витратами на спорудження об'єктів нерухомого майна.

При застосуванні економічного методу в рамках витратного підходу вартість землі визначають як залишок між очікуваною ціною продажу подібної поліпшеної ділянки і витратами на земельні поліпшення з урахуванням прибутку інвестора. У такому разі очікувану ціну продажу поліпшеної земельної ділянки визначають із застосуванням стандартного алгоритму в рамках порівняльного підходу, але для забудованих земельних ділянок, зіставлених з оцінюваною поліпшеною земельною ділянкою. Тобто при зіставленні цін продажів поліпшених земельних ділянок необхідно додатково врахувати такі характеристики земельних поліпшень, як тип поліпшень, їхню щільність, технічні та метричні параметри. Про недоліки застосування порівняльного підходу мова йшла в попередніх статтях.

Автори вважають, що слід звернути увагу на проблему розрахунку прибутку забудовника при визначенні витрат на земельні поліпшення.

Якщо розглядати процес будівництва як варіант ведення бізнесу, то для нього можливо спрогнозувати деякий мінімально припустимий з погляду умовно типового інвестора рівень ставки дисконту. Це дозволяє розраховувати прибуток забудовника на мінімальному рівні (може бути і більше, але ж скільки — невідомо). Для цього рекомендується застосовувати процедуру компаундування грошових потоків на період освоєння ділянки (тобто витрат).

Для розрахунку дисконтного множника необхідно визначити, яку суму грошей можна накопичити на депозитному рахунку за існуючими депозитними ставками на кінець періоду будівництва, якщо співпадаючі за обсягом кошти і в терміни, що збігаються в часі з потоками витрат на будівництво, вкладати на депозит.

Формулою складного відсотка розраховується майбутня вартість поточних витрат:

$$S^n = 1 \times (1+i) \times (1+i) \times \dots \times (1+i) = (1+i)^n \quad (5).$$

Якщо позначити поточну суму, що в нульовий момент часу міститься на депозиті, як PV , а майбутню суму, тобто ту, яка буде знята з депозиту в майбутньому, як FV , то формулу можна записати в такому вигляді:

$$FV = S^n \times PV \quad (6)$$

де S^n — розрахунковий коефіцієнт ("функція"), що встановлює зв'язок між поточною (на нульовий момент часу) і майбутньою вартістю грошової суми (при фіксованих строках):

$$B_{oc} = FV \quad (7)$$

Приклад компаундування витрат наведено в таблиці 2.

При застосуванні процедури компаундування витрат оцінювач дотримується наступної логіки:

— будівництво будь-яких умовно масштабних об'єктів зазвичай не обходиться без відповідного кредитування, однак вартість кредитних ресурсів серйозно коливається і залежить від декількох факторів (політика фінансової установи, взаємовідносини з позичальником, ризики проекту кредитування тощо). Більш того, врахування вартості даного ресурсу вимагає визначення питомої ваги кредиту в витратах на освоєння, що має бути обґрунтовано;

— з іншого боку, неможливо ігнорувати те, що на період будівництва до вводу об'єкту в експлуатацію забудовник несе значні витрати, на які міг би надійно отримувати відсотки у випадку розміщення коштів на депозиті у банку;

— тому при розрахунках враховується середня ставка по депозитах для 10 найбільших банків України за показником розміщення депозитів для юридичних осіб; компаундування проводиться по принципу кінця інтервалів прогнозного періоду;

Таблиця 2. Визначення витрат на земельні поліпшення з урахуванням прибутку забудовника

Рік	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Земельні поліпшення	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000
Витрати на обслуговування	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000
Витрати на оподаткування	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000
Витрати на інші витрати	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000
Всього витрат	1055000	1055000	1055000	1055000	1055000	1055000	1055000	1055000	1055000	1055000	1055000	1055000	1055000	1055000
Витрати на обслуговування	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000
Витрати на оподаткування	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000
Витрати на інші витрати	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000
Всього витрат	1055000	1055000	1055000	1055000	1055000	1055000	1055000	1055000	1055000	1055000	1055000	1055000	1055000	1055000
Витрати на обслуговування	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000
Витрати на оподаткування	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000
Витрати на інші витрати	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000
Всього витрат	1055000	1055000	1055000	1055000	1055000	1055000	1055000	1055000	1055000	1055000	1055000	1055000	1055000	1055000

— протягом всього періоду освоєння ділянки землекористувач сплачує земельний податок ($K_f=2,5$). Але на період будівництва коефіцієнт функціонального використання складає 0,5;

— розрахунки проводяться, як правило, в доларах США, що пов'язано з особливостями визначення безризикової ставки;

— необхідно обґрунтувати терміни отримання правостановлюючих документів на земельну ділянку та виконання проектних робіт;

— розраховується термін будівництва та прогнозується ступінь готовності об'єкта за кварталами.

Звісно, що проблем з використанням витратного підходу існує досить багато. Проте, враховуючи, що цей методичний підхід передбачає застосування і порівняльного, і дохідного підходів, то аналіз системних помилок щодо їх застосування був представлений авторами у цій та попередніх статтях.

ВИСНОВКИ

Наведені системні помилки при використанні різних методичних підходів до експертної грошової оцінки земельної ділянки за своєю суттю дискредитують професію оцінювача. Ми вважаємо, що саморегулівні організації оцінювачів занадто поблажливо ставляться до подібних прикладів практики оцінки їхніми членами і не проявляють необхідної принциповості при рецензуванні звітів. Крім того, вже неодноразово піднімалося питання про більш чітку процедуру позбавлення несумлінних оцінювачів сертифіката та підвищення контролю за якістю звітів як з боку саморегулівних організацій, так і з боку структурних підрозділів Держземгентства.

Література:

1. Земельний Кодекс України // Офіційний вісник України. — 2003. — №46 (30.12.2001). — Ст. 2038.

2. Закон України "Про оцінку земель" // Офіційний вісник України. — 2004. — №1 (23.01.2004). — Ст. 1.

3. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок, затверджена Постановою Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 р., №1531 // Офіційний вісник України. — 2002. — №42 (01.11.2002). — Ст. 1941.

4. Порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок, Наказ Держкомзему

України від 9 січня 2003 р. №2 // Офіційний вісник України. — 2003. — №22 (13.06.2003). — Ст. 1011.

5. Національний стандарт №1 "Загальні засади майна і майнових прав", затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 р., №1440 // Офіційний вісник України. — 2003. — №37 (26.09.2003). — Ст. 1995.

6. Національний стандарт №2 "Оцінка нерухомого майна", затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 р., №1442 // Офіційний вісник України. — 2004. — №44 (19.11.2004). — Ст. 2885.

7. Міжнародні стандарти оцінки. — 8-е вид. — К.: АртЕк, 2008.

8. Вплив грошової оцінки на ринок земель у місті Києві: стан, проблеми та перспективи розвитку / Дехтяренко Ю.Ф., Манцевич Ю.М., Палеха Ю.М., Тарнопольський А.В. // Землеустрій і кадастр. — 2008. — №1. — С. 59—68.

9. Драпиковський О. І., Іванова І. Б. Особливості ціноутворення на первинному ринку міських земель // Власність в Україні. — 2001. №1 (2). — С. 61—83.

10. Мартин А., Дворнік В. "Перегрівання" вітчизняного ринку земель: перспективи та можливі наслідки // Землевпорядний вісник. — 2007. — №5. — С. 23—29.

11. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні / Дехтяренко Ю.Ф., Лихогруд М.Г., Манцевич Ю.М., Палеха Ю.М. — К.: Профі, 2007. — 624 с.

12. Туровська Л.В., Кисельов В.Б., Буратевич О.І. Судова експертиза з оцінки землі та землекористування: Методичні рекомендації. — Рівне: ПП ДМ, 2010. — 144 с.

13. Туровська Л. Проблеми оцінки земельних ділянок в умовах розвитку ринку земель в Україні // Землевпорядний вісник. — 2006. — №4. — С. 10—12.

14. Системні помилки при проведенні експертної грошової оцінки земельних ділянок при застосуванні методичного підходу, що базується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок / Дехтяренко Ю.Ф., Манцевич Ю.М., Палеха Ю.М. // Землеустрій і кадастр. — 2013. — №2.

15. Закон України "Про захист прав споживачів" // Відомості Верховної Ради УРСР (ВВР). — 1991. — №30. — Ст. 379.

16. Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. — Москва: Дело, 1997. — 480 с.

Стаття надійшла до редакції 08.04.2013 р.