

Джозеф Рабианьски, Комментарий к концепции и определению наиболее эффективного использования

АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (НБУ) ¹ ПРИМЕНЯЕТСЯ НЕ ТОЛЬКО к оценке; он также непосредственно связан с анализом рынка недвижимости. Оценочная литература может содержать большую часть обсуждений и презентаций анализа НЭИ на сегодняшний день, но крайне важно, чтобы методы оценки, на которые полагаются все типы практиков недвижимости.

В издании 2001 года The Appraisal of Real Estate содержатся три определения НБУ ²:

- *Общее определение — **разумно вероятное и законное использование** свободной земли или улучшенной недвижимости, которое физически возможно, юридически допустимо, надлежащим образом поддерживается, финансово осуществимо и которое приводит к наибольшей стоимости.*
- *Для свободной земли — Среди всех разумных альтернативных видов использования, использование, которое дает самую высокую приведенную стоимость после затрат за рабочую силу, капитал и предпринимательскую координацию.*
- *Для улучшенной недвижимости — использование улучшенной недвижимости, что максимизирует ее стоимость.*

Это общее соотношение НБУ между юридически допустимым, физически возможным и финансово осуществимым можно изобразить в виде простой диаграммы Венна (см. Рисунок 1).

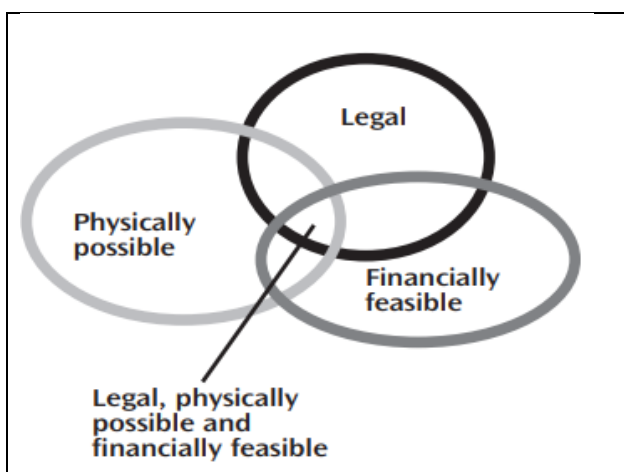


Рисунок 1. Диаграмма Венна для НБУ

Legal – Юридически допустимо

Physically possible - Физически возможно

Financially feasible – Финансово осуществимо

Legal, physically possible and financially feasible – юридически допустимо, физически возможно и финансово осуществимо

Каждый круг представляет один из трех элементов ³.

В этом контексте финансовая целесообразность должна быть определена в каком-то ясном и определенном контексте.

¹ Rabiansky J.S. (2007), Comments on the Concept and Definition of Highest and Best Use, Real Estate Issues, Spring, <https://vc5.mckissock.com/vc5/vc/courses/621/Ch%205%20-%20HBU%20Concepts.pdf>

² Appraisal Institute, The Appraisal of Real Estate 12th edition (Appraisal Institute, 2001).

³ Terry V. Grissom, "The Semantics Debate: Highest and Best Use vs. Most Probable Use," The Appraisal Journal (Appraisal Institute, January 1983).

Это могут быть все объекты недвижимости, которые генерируют положительную чистую приведенную стоимость при ожидаемой или требуемой норме доходности инвестора; ставка дисконтирования, которая отвечает финансовым потребностям инвестора; или внутренняя норма доходности, которая превышает заранее установленный порог, отражающий восприятие инвестором безопасной ставки, премии за риск, премии за неликвидность и административные/управленческие расходы.

Пересечение трех элементов может содержать несколько различных видов землепользования для объекта недвижимости. Чтобы найти максимально продуктивный вариант, практикующий специалист должен определить использование в области пересечения с наибольшей отдачей — использование, которое дает наилучший результат при проведении финансового теста или рекомендации.

КРИТИКА ЛЕННХОФФА И ПАРЛИ

Исследователи высказали несколько опасений по поводу определения НЭИ. В одной из статей Дэвида К. Леннхоффа и Ричарда Л. Парли говорится, что нынешнее определение НВУ является “двусмысленным и избыточным”⁴.

Их опасения касаются фразы “разумно вероятное и законное использование”. Эта фраза двусмысленна, поскольку она

... предполагает, что следует рассматривать только те виды законного использования, которые в настоящее время являются разумно вероятными.

Они продолжают:

Разумная вероятность - это и предварительная отправная точка, так и вывод, если использование или виды использования, которые в конечном счете считаются вероятными.

Тест, говорят они, - это использование, которое в конечном счете вероятно. Леннхофф и Парли предлагают новое определение НВУ:

Вероятное использование земли или улучшенной недвижимости, специфичное в отношении пользователя и сроков использования, которое должным образом поддерживается и приводит к наивысшей приведенной стоимости.

Эта статья развивает критику Леннхоффа - Парли.

Их новое определение движется в правильном направлении, но также подлежит оценке, конструктивной критике и переформулировке.

Во-первых, термин “вероятный” следует заменить более четкой фразой, такой как “текущий или будущий” или “существующий или предполагаемый”, которые представляют собой факт, а не предположение.

Во-вторых, термин “адекватная поддержка” является слишком слабым и расплывчатым. Практикующие могут интерпретировать это как “просто прошло

⁴ David C. Lennhoff, MAI, and Richard L. Parli, MAI, “A Higher and Better Definition,” The Appraisal Journal (Appraisal Institute, Winter 2004).

мимо" или "только что преодолело препятствие". Это также не дает ответа на вопрос: что адекватно поддерживается? Добавление прилагательного "финансово" проясняет характер поддержки. Более того, если оно просто получает адекватную поддержку, почему оно должно генерировать самую высокую приведенную стоимость?

В определении должен использоваться термин "финансово осуществимый", поскольку он лежит в основе теста HBU. Таким образом, альтернативным определением для свободной земли и улучшенной недвижимости является:

- HBU - это текущее или будущее использование свободной земли, специфичное для пользователя и сроков использования, которое является финансово осуществимым и приводит к наивысшей приведенной стоимости земли.
- HBU - это текущее или будущее использование улучшенной недвижимости, специфичное для пользователя и сроков использования, которое является финансово осуществимым и приводит к наивысшей приведенной стоимости улучшенной недвижимости.

Это перекалиброванное определение предполагает очень важное изменение. Вопросы юридической допустимости и физической возможности не возникают. Вместо этого определение отодвигает требования юридической допустимости и физической возможности на более низкие позиции по сравнению с финансовой осуществимостью. В нем больший акцент делается на экспертном суждении аналитика или оценщика относительно использования, которое будет разработано в будущем.

ВОПРОСЫ ФИНАНСОВОЙ ОСУЩЕСТВИМОСТИ

Финансовая осуществимость связана с двумя основополагающими вопросами. Первый - это недвусмысленность фразы.

Второй - обеспечение свободной рыночной среды, в которой ни один конкретный агент или организация не могут манипулировать финансовой осуществимостью объекта недвижимости.

Проверка финансовой осуществимости является важнейшим элементом анализа НЭИ. Он должен быть ясным, полным и как можно более кратким.

Однако Леннхофф и Парли утверждают, что вокруг концепции финансовой осуществимости существует двусмысленность. Они обосновывают свою точку зрения, рассматривая два определения, найденные в публикациях Appraisal Institute:

- *Финансовая осуществимость - это один из четырех критериев, которым должно соответствовать HBU объекта недвижимости: способность объекта приносить достаточный доход для поддержки использования, для которого он был спроектирован. См. также экономическую целесообразность. (The Dictionary of Real Estate Appraisal)*
- *До тех пор, пока потенциальное использование имеет стоимость, соизмеримую с затратами на него, и соответствует первым двум тестам (для HBU), использование является финансово целесообразным. (The Appraisal of Real Estate).*

Однако рассмотрение только текущих рыночных условий является двусмысленным и неполным. Принцип предвосхищения говорит нам, что текущая рыночная стоимость определяется будущими выгодами, а не настоящим или прошлым. Ниже приведены другие определения, связанные с финансовой осуществимостью, которые встречаются в литературе по оценке.

- *Технико-экономический анализ - это изучение взаимосвязи затрат и выгод (затраты-доход) в рамках экономического проекта. (The Appraisal of Real Estate)*
- *Экономическая целесообразность - это способность проекта или предприятия достичь определенных инвестиционных целей: способность инвестиций приносить достаточный доход для оплаты всех расходов и сборов и обеспечивать разумную отдачу от вложенных денег. Применительно к сфере услуг или жилой недвижимости, где доход не является основополагающим фактором, экономическая обоснованность основывается на необходимости и желательности использования недвижимости для конкретной цели. Инвестиционная недвижимость является экономически целесообразной, если ее предполагаемая доходность достаточна для выплаты справедливой нормы прибыли по ее полным затратам (включая косвенные затраты), т.е. предполагаемая стоимость на момент завершения строительства равна или превышает предполагаемые затраты. (The Dictionary of Real Estate Appraisal)*
- *Анализ экономической целесообразности - это анализ, проводимый с целью выяснить, будет ли проект соответствовать целям инвестора. Таким образом, вероятность конкретного проекта в сфере недвижимости анализируется с точки зрения критериев конкретного рынка или инвестора. (The Appraisal of Real Estate)*
- *Анализ экономической целесообразности может быть определен как способность инвестиций приносить достаточный доход для оплаты всех расходов и сборов и обеспечивать разумную отдачу от вложенных денег. (The Appraisal of Real Estate)*
- *Экономическая целесообразность указывается, когда рыночная стоимость или продажа проекта после достижения стабилизированного состояния равна или превышает все затраты на создание. Рыночная стоимость применяется к планируемой аренде недвижимости: продажа применяется к проекту, который будет разрабатываться как несколько единиц для продажи нескольким пользователям. (The Appraisal of Real Estate)*

После прочтения этих определений финансовой и экономической осуществимости очевидна необходимость четкого, полного и краткого определения этих двух понятий.

Практикующие специалисты могут сделать вывод, что "экономическая целесообразность" и "финансовая осуществимость" являются синонимами. У них также может сложиться впечатление, что существуют два аспекта анализа осуществимости. Один касается затрат (эксплуатационные расходы и обслуживание долга) и доходности (инвестиционный анализ); другой касается стоимости (рыночная оценка) в сравнении с затратами (затраты на девелопмент и строительство).

В литературе по оценке необходимо остановиться на той или иной фразе — финансовая или экономическая целесообразность. Финансовая целесообразность

имеет больший вес, потому что это тест при анализе НЭИ. Этот термин может охватывать два аспекта в его определении:

- Анализ финансовой осуществимости исследует способность инвестиций в недвижимость приносить достаточный периодический доход (эффективный валовой доход) для оплаты всех расходов (эксплуатационные расходы и обслуживание долга) и возврата в будущем периоде (цена продажи за вычетом затрат на продажу и остатка по кредиту), а также для обеспечения возврата инвестиций, который привлекает инвестор, чтобы приобрести недвижимость и вернуть вложенные деньги.
- Анализ финансовой осуществимости исследует способность инвестиций в недвижимость генерировать рыночную стоимость, равную или превышающую полные затраты строительства и девелопмента (прямые и косвенные затраты) объекта недвижимости.

Эти два аспекта анализа финансовой осуществимости связаны между собой: доходность капитализации чистого операционного дохода с использованием соответствующей ставки капитализации и терминала, и соответствующая ставка дисконтирования, устанавливающая текущую рыночную стоимость инвестиций.

ОПЕРАЦИИ НА СВОБОДНОМ РЫНКЕ

Финансовая целесообразность конкретного использования конкретного объекта недвижимости является функцией рынка недвижимости, на котором это использование конкурирует.

Другими словами, финансовая целесообразность торгового центра является функцией спроса и предложения торговых площадей на розничном рынке, который устанавливает уровни арендной платы и заполняемости.

Финансовая осуществимость анализирует доходы и затраты на такое использование на рынке недвижимости, объединяет эту информацию с данными рынков операционных расходов и генерирует денежные потоки и показатель нормы прибыли. Рынок недвижимости представлен арендной платой, а вакансии - эффективным валовым доходом.

Рынки операционных расходов состоят из нескольких рынков экономических ресурсов. Каждый операционный расход определяется на своем собственном специфическом рынке со своими собственными рыночными характеристиками. Спрос на государственные услуги и способность местной юрисдикции предоставлять услуги определяют налоги на недвижимость. Оценки страховой отрасли различных рисков определяют страховые тарифы. Владельцы недвижимости должны приобретать услуги по ремонту, материалы и расходные материалы на определенном рынке.

Основным моментом является то, что использование, по большей части, не влияет на рынки или цены на этих рынках. Владелец недвижимости может договариваться о расходах и ставках, но эти финансовые факторы на рынках недвижимости и операционных расходов определяются рыночными условиями; они не подвержены манипуляциям со стороны владельца недвижимости или какой-либо другой стороны например, местная юрисдикция.

Хотя местная юрисдикция контролирует налоги на недвижимость, специальные начисления и поборы, она не контролирует финансовую целесообразность использования объекта недвижимости. Однако

местная юрисдикция может повлиять на финансовую целесообразность объекта недвижимости.

ПРОБЛЕМЫ ФИЗИЧЕСКОЙ ВОЗМОЖНОСТИ

Большинство девелоперских и строительных проектов на свободных землях физически возможны. Определяющими соображениями являются затраты на разработку участка и его улучшение. Эти расходы включаются в финансовый анализ путем установления требований к арендной плате, вакансиям и операционным расходам, чтобы сделать проект финансово осуществимым.

Если затраты на строительство и девелопмент слишком высоки, они повышают арендную плату за технико-экономическое обоснование до уровня, превышающего рыночную арендную плату, и делают проект финансово неосуществимым.

В случае улучшенной недвижимости затраты на восстановление, реконструкцию и модернизацию также включаются в анализ финансовой осуществимости и оценку арендной платы.

Существует множество примеров таких возможностей: старые промышленные помещения превращаются в жилые, офисные помещения - в квартиры, небольшие квартиры - в большие кондоминиумы, торговые площади - в правительственные офисы и так далее.

Аналитики также должны устранить очевидные физические несоответствия в строительстве и девелопменте. Например, участок площадью в один акр, который составляет 43 560 квадратных футов, не может вместить здание площадью 50 000 квадратных футов. Но за дополнительную плату наклонный участок может стать ровным участком, участок с оврагом может стать ровным участком, а несущая стена может быть изменена или частично удалена.

Тем не менее, **финансовая целесообразность должна иметь приоритет над физическими возможностями**. Как фактор затрат в формате денежных потоков, затраты на строительство и девелопмент не подлежат явному манипулированию со стороны владельца недвижимости или государственных должностных лиц. Как всегда, для одной и той же задачи строительства или девелопмента возникают разные оценки, но это не манипуляция. Подрядчики формируют различные заявки на проект на основе различных методов оценки затрат, ожидаемой прибыли или количества или качества строительства ⁵.

ЮРИДИЧЕСКАЯ ДОПУСТИМОСТЬ

Юридическая допустимость охватывает многие аспекты, но наиболее доминирующим является раздел об ограничении землепользования в постановлении о зонировании ⁶.

Землепользование в определенный момент времени является либо законным, либо нет. Нет никаких "в какой-то степени законных" или "почти законных".

⁵ Строительные компании могут вступать в сговор, но только с большим трудом. Строительная отрасль не является чистой монополией или даже олигополией. Лучше всего его можно охарактеризовать как монополистического конкурента, и сговор в этой рыночной ситуации затруднен, поскольку число фирм на стороне предложения велико.

⁶ Другие связанные с этим ограничения включают положения о подразделениях и стандарты развития, строительные нормы и правила, кодексы ADA и т.д.

Проблема в том, что определение того, что является законным, подвержено манипуляциям. Постановление о зонировании определяется predetermined процессом, находящимся исключительно в руках местных властей.

Были ли финансово неосуществимые и в настоящее время незаконные НЭИ легализованы путем резонирования?

Было ли финансово осуществимым и в настоящее время незаконные НЭИ отказано в юридическом статусе в результате отказа в резонировании?

Ответ на оба вопроса - да. Два дополнительных трюизма заключаются в том, что текущее использование имущества может не соответствовать НЭИ, а НЭИ имущества может не соответствовать существующему разрешению на землепользование

В упрощенной форме диаграммы Венна, в которой финансовая осуществимость имеет приоритет над физической возможностью, на диаграмме есть только два круга: юридический и финансовый.

Но юридический круг должен состоять из двух частей, одной для легального и одной для незаконного использования (см. рисунок 2). Более того, незаконная сторона должна быть разделена в соответствии с вероятностью резонирования или, говоря иначе, вероятностью легального использования.

Финансово осуществимые виды использования появятся по обе стороны границы между законным и незаконным использованием, но только одно из них будет максимально продуктивным использованием, или HBU.

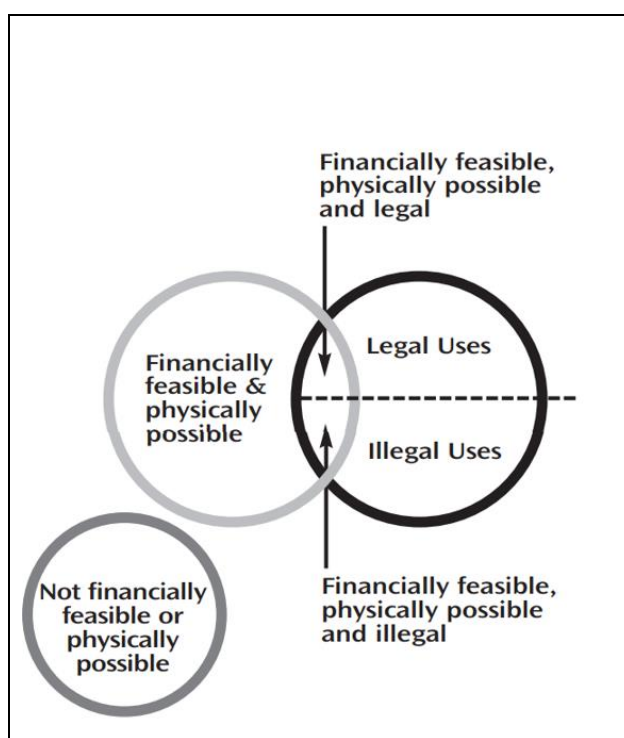


Рисунок 2. Модифицированная диаграмма Венна для HBU

Financially feasible, physically possible and legal – Финансово осуществимо, физически возможно, юридически допустимо

Legal Uses - Юридически допустимое использование

Financially feasible & physically possible – Финансово осуществимое и физически возможное

Illegal Uses - Юридически недопустимое использование

Financially feasible, physically possible and illegal – Финансово осуществимо, физически возможно, юридически не допустимо

Not financially feasible or physically possible – Финансово не осуществимое или физически невозможное

МАНИПУЛИРОВАНИЕ РЫНКОМ

Во многих случаях зонирования местные власти пытаются ограничить анализ НЭИ использованием земель в соответствии с существующей всеобъемлющей картой зонирования. В своих самых благородных намерениях эта тактика направлена на устранение нежелательного землепользования, которое может быть финансово

осуществимым — или даже максимально продуктивным — использованием, но порождает негативные внешние эффекты для других объектов недвижимости⁷.

Права собственности вступают в противоречие с правами общества. Эта проблема всегда была проблемой в постановлении о зонировании.

Однако власти часто принимают эти решения о юридической допустимости по далеко не самым благородным причинам. Желательное для общества землепользование часто отвергалось, а нежелательное для общества землепользование часто разрешалось.

Манипулирование критерием юридической допустимости искажает рынок, является препятствием для входа и, таким образом, нарушением экономической концепции конкурентного рынка. Помните, что текущее определение рыночной стоимости основано на конкурентном рынке:

Наиболее вероятная цена на указанную дату наличными или в эквиваленте наличных денег, или в других точно указанных условиях, по которой указанные права собственности должны быть проданы после разумного выставления на конкурентном рынке при всех условиях, необходимых для справедливой продажи, при этом покупатель и продавец действуют осмотрительно, со знанием дела и в личных интересах, и предполагая, что ни один из них не находится под неоправданным давлением. (The Appraisal of Real Estate)

Экономика обсуждает две формы конкурентного рынка.

Первая из них - это чисто конкурентный рынок, который требует двух условий:

- Большое количество покупателей и продавцов таково, что ни один покупатель или продавец не может повлиять на цену на рынке
- Барьеров для входа новых фирм или выхода существующих фирм не существует.

Совершенно конкурентный рынок добавляет еще два условия:

- Все участники рынка обладают совершенными знаниями и информацией
- Ресурсы и продукты идеально мобильны, что означает бесплатную транспортировку в пространстве

Законная разрешительная деятельность местной юрисдикции может стать препятствием для проникновения новых или иных видов землепользования. Если барьер для въезда установлен, это преднамеренный акт, направленный на то, чтобы повлиять на стоимость земли. В случаях с выкупами государством требование соответствовать существующей карте зонирования может быть преднамеренным актом, направленным на минимизацию справедливой компенсации, предлагаемой владельцу недвижимости, путем ограничения использования, которое финансово осуществимо в будущем, но не законно сегодня.

В договорном праве, чтобы иметь конкурентный рынок, сделка должна соответствовать реальному требованию согласия: Соглашение, достигнутое в контракте, не может быть основана на неправомерном влиянии, угрозе, принуждении, фактических ошибках, искажении информации или мошенничестве. Неправомерное влияние - это ситуация, в которой одна сторона в отношениях использует эти отношения, чтобы повлиять на другое лицо, чтобы оно согласилось на сделку. Угроза - это угроза силой.

⁷ Этими негативными внешними факторами могут быть такие вещи, как пробки на дорогах, перегруженность коммунальных систем, высокая плотность застройки и т.д

Принуждение - это применение силы с целью повлиять на другое лицо, чтобы оно согласилось на сделку ⁸.

Это также определяется как принудительное удержание или ограничение ⁹.

Некоторые рассматривают способность местной юрисдикции определять юридическую допустимость как ненадлежащее влияние и, как таковое, нарушение конкурентных рыночных условий экономиста.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Аналитики могут оценить финансовую целесообразность незаконного использования объекта недвижимости таким же образом, как они оценивают финансовую целесообразность законного использования объекта недвижимости.

Этот процесс требует учета рынка недвижимости, а также различных рынков ресурсов, которые влияют на операционные расходы. Как и в случае совершенной конкуренции, ни один участник рынка не может повлиять на результат; манипуляции не происходят и не влияют на физическую допустимость. Однако юридическая допустимость подвержена манипуляциям, поскольку местная юрисдикция имеет над ней единоличный контроль.

Чтобы избежать этого несовершенства рынка — этого барьера для входа — аналитик и оценщик должны сосредоточиться на финансовой целесообразности законного и незаконного использования. Если НБУ является незаконным использованием в соответствии с текущим зонированием, аналитик и оценщик должны сообщить о наиболее финансово осуществимом законном использовании, а также о финансово осуществимом незаконном использовании. Другими словами, **оценщик должен игнорировать юридическую допустимость и сосредоточиться на финансовой осуществимости любого вида землепользования, которое может быть поддержано текущими и будущими рыночными условиями.**

Переработка существующих определений НБУ как вакантного и НБУ как улучшенного могла бы быть:

- НБУ свободной земли является наиболее финансово целесообразным использованием из всех видов использования, поддерживаемых свободной конкуренцией и (юридически и физически) беспрепятственными текущими и будущими условиями на рынке недвижимости, создающими самую высокую приведенную стоимость земли.
- НБУ улучшенной недвижимости - это наиболее финансово осуществимое использование из всех видов использования, поддерживаемое свободной конкуренцией и (юридически и физически) беспрепятственными текущими и будущими условиями на рынке недвижимости, обеспечивающими наивысшую финансовую отдачу от собственности.

Определения должны сопровождаться матрицей, которая определяет структуру анализа НБУ. Например, рассмотрим свободную недвижимость, зонированную для проживания одной семьи, квартир и торговых помещений.

Матрица анализа НБУ представляет собой:

⁸ Donald Epley and Joseph Rabianski, Principles of Real Estate Decisions (Prentice Hall, 1986).

⁹ Webster's New Collegiate Dictionary.

Анализ НВУ вакантной земли		
Рынок	Юридически допустимо	Юридически не допустимо
Настоящее	Вакантная земля Апартаменты Ритейл Односемейные дома	Офисы Промышленная недвижимость Отели / Мотели
Будущее	Вакантная земля Апартаменты	Офисы Промышленная недвижимость

Оценщику необходимо было бы определить наиболее финансово осуществимое использование пустующего участка в каждой из четырех ячеек, чтобы определить максимально продуктивное использование, или НВУ.

Предположим, что анализ показывает, что виды использования, выделенные жирным шрифтом, являются наиболее финансово осуществимыми в каждой ячейке, и что максимально продуктивным использованием оказывается использование под офисные помещения как на текущем, так и на будущем рынке.

Тем не менее, недвижимость может стать офисным помещением, только если это разрешено местной юрисдикцией. Этот монополистический контроль не является действием свободного конкурентного рынка. Если местные власти не удовлетворят запрос на резонирование под офис, земля, вероятно, будет использоваться для неоптимального использования в розничной торговле, и НВУ не будет достигнуто.

Рассмотрим недвижимость, улучшенную за счет многоквартирной структуры и в настоящее время зонированную для использования в квартирах и розничной торговле.

Матрица анализа НВУ представляет собой:

Анализ НВУ улучшенной недвижимости		
Рынок	Юридически допустимо <i>Юридическое действие</i>	Юридически не допустимо
Настоящее	«как есть» Апартаменты Ритейл <i>Снести Апартаменты</i>	Офисы Промышленная недвижимость Отель / Мотель
Будущее	Реконструированные апартаменты Новые апартаменты Ритейл	Офисы Промышленная недвижимость Отель / Мотель

В этом примере четыре ячейки созданы так, как они были созданы для "Анализа НВУ свободной земли", с добавлением юридического действия, вставленного в текущую ячейку рынка/юридически допустимого использования.

Как и в случае с незанятой землей, оценщику необходимо будет определить наиболее целесообразное с финансовой точки зрения использование улучшенного участка в каждой из четырех ячеек.

Результирующее утверждение состоит в том, что оценщик должен был бы сообщить о НВУ в трех ячейках: текущем и законном, а также о будущем НВУ, которое является юридически допустимым или не допустимым.

Переработанные определения как вакантного НВU, так и улучшенного НВU затрагивают вопросы использования и сроков, предложенные Леннхоффом и Парли. Практикующие специалисты должны проверить все варианты — допустимые и не допустимые — чтобы найти наиболее финансово осуществимое применение на сегодняшнем рынке, а также на рынках будущего ¹⁰.

Обсуждение юридической допустимости, представленное в этой статье, приводит к смежной теме: вероятности зонирования. В следующем выпуске будет рассмотрен этот вопрос.

¹⁰ Анализ НВU теперь касается исключительно конкретной недвижимости. В анализ не включаются затраты, которые землепользование повлечет за собой для смежных и ближайших объектов недвижимости или даже для сообщества в целом. Негативные внешние эффекты, которые может вызвать землепользование, в настоящем формате анализа НВU игнорируются.