**Тема 6. Витратний підхід до оцінки майна та бізнесу**

1. Загальна характеристика витратного підходу.
2. Методи розрахунку повної вартості відновлення та вартості заміщення.
3. Види зносу нерухомості та методи їх оцінки.
4. Оцінка земельної ділянки витратним підходом.
5. **Витратний підхід** базується на розрахунку вартості відтворення чи заміщення майна з урахуванням всіх видів зносу та з врахуванням вартості ділянки землі (як незабудованої). Підхід базується на принципах корисності та заміщення.

Витратний підхід застосовується в таких випадках:

* при оцінці нових і нещодавно збудованих об’єктів нерухомості;
* при аналізі найкращого і найбільш ефективного використання земельної ділянки;
* при техніко-економічному обґрунтуванні нового майна та бізнесу;
* при оцінці об’єктів незавершеного будівництва;
* при оцінці з метою виділення об’єктів для оподаткування і страхування;
* для переоцінки основних фондів підприємства;
* для оцінки нерухомості на малоактивних ринках
* у випадках при наявності недостатньої інформації для

використання інших підходів до оцінки майна, зокрема, до суспільно- державних об’єктів нерухомості (наприклад, лікарень, шкіл, музеїв, бібліотек тощо) та спеціальних об’єктів.

Підхід важко застосувати до будівель з унікальними архітектурними і естетичними характеристиками, які мають історичну цінність, а також до будинків з надмірним зносом (фізичним, функціональним і зовнішнім).

Використання витратного підходу охоплює такі основні *етапи*:

1. огляд об’єкту нерухомості і знайомство з наявною документацією;
2. оцінка вартості відтворення чи заміщення;
3. оцінка величини підприємницького прибутку;
4. розрахунок всіх видів зносу;
5. оцінка вартості земельної ділянки;
6. розрахунок загальної вартості об’єкту нерухомості шляхом корегування вартості відтворення покращань з урахуванням зносу, вартості земельної ділянки.
7. *Повна вартість відтворення* – це вартість будівництва в поточних цінах точної копії оцінюваного об’єкта нерухомості з використанням ідентичних матеріалів, будівельних стандартів, дизайну і відповідної якості робіт.

*Повна вартість заміщення* – це вартість будівництва в поточних цінах оцінки об’єкта однакової корисності із оцінюваним об’єктом, але побудованого з використанням сучасних матеріалів, стандартів, проектів і архітектурних рішень.

В основі визначення вартості відтворення лежить розрахунок витрат, пов’язаних з будівництвом об’єкта і здачею його замовнику. У залежності від порядку обліку даних витрат у собівартості будівництва прийнято виділяти прямі і загальновиробничі витрати.

У залежності від мети оцінки і розрахункової точності найбільш часто використовуються такі методи визначення вартості:

* метод порівняльної одиниці;
* метод розбивки за компонентами;
* метод кількісного аналізу.

*Метод порівняльної одиниці* передбачає розрахунок вартості будівництва порівняльної одиниці (1 м2, 1 м3) аналогічного будинку. Застосовується до стандартних типових будівель і споруд, які мають невеликі відхилення в конструктивному рішенні. Використовується для визначення вартості заміщення оцінюваної будівлі за формулою

*ПВВ = В VСТР k,*

де *ПВВ* – повна вартість відновлення;

*В* – вартість відтворення чи заміщення одиниці виміру (м3) даного типу будівель;

*VСТР* – будівельний об’єм будинку;

*K* – коригувальний коефіцієнт, який враховує відмінності конструктивного рішення будинку, внутрішнього обладнання, кліматичного району і територіального поясу.

При виборі типового об’єкту (аналога) варто врахувати: однакове функціональне призначення, подібність фізичних характеристик (клас конструктивних систем), співставимий хронологічний вік тощо.

*Метод розбивки за компонентами* – вартість усього будинку розраховується як сума вартостей його окремих будівельних компонентів фундаментів, стін, перекриттів і т.п, за формулою

 *n*



# 

*СЗЗ =*  1

*VJ*  *C*



*J* 

 *(КН,КЗН)*

де *СЗЗ* – вартість будівництва будинку загалом;

*Vj* – обсяг j-го компонента;

*Cj* – вартість одиниці об’єму;

*n* – кількість виділених компонентів будинку;

*КН* – коефіцієнт, що враховує наявні відмінності між оцінюваним об’єктом і обраною типовою спорудою (для ідентичного об’єкта *КН* = 1);

*КЗН* – коефіцієнт, що враховує сукупний знос.

*Метод кількісного аналізу* потребує детального підрахунку всіх витрат на спорудження чи встановлення (монтаж) складових частин нового будинку, непрямих витрат (дозволу на будівництво, топозйомки, загальновиробничих витрат, включаючи страхування і податки тощо), а також прямих витрат. Методи кількісного аналізу та розбивки за компонентами використовуються для розрахунку вартості відтворення.

1. *Знос* характеризується зменшенням корисності майна, його споживчої привабливості з погляду потенційного інвестора і виражається в зниженні його вартості під впливом різних факторів з часом. Знос (*З*) зазвичай вимірюють у відсотках, а вартісним вираженням зносу є знецінення (*Зн*). У залежності від причин, що

викликають знецінення об’єкта нерухомості, виділяють такі види зносу:

* *фізичний знос* являє собою поступову втрату споконвічно закладених при створенні техніко-експлуатаційних якостей об’єкта під впливом природно-кліматичних факторів, а також життєдіяльності людини;
* *функціональний знос* – невідповідність оцінюваного майна сучасним стандартам;
* *зовнішній знос* (економічний) спричинюється зовнішніми чинниками у відношенні до оцінюваного майна (нерухомого і бізнесу).

За можливістю усунення розрізняють усувний і неусувний знос (таблиця 2). Критерієм усувного зносу служить перевищення доданої вартості над затратами на її усунення.

Таблиця 2

Класифікація видів зносу об’єктів нерухомості

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Фізичний знос | Функціональний знос | Зовнішній знос |
| а) усувний  б) неусувний | а) усувний  б) неусувний | як правило неусувний |

* метод ринкової вибірки базується на аналізові поточних співставленних продажах аналогічних об’єктів;
* метод терміну життя передбачає, що сукупний знос є функцією строку життя майна та характеризується фізичним життям, економічним життям тощо, і є співвідношенням ефективного віку (хронологічного) до строку фізичного життя, виражений у відсотках, а для бізнесу строку економічного життя;
* метод розбиття за трьома видами зносу з визначенням сукупного зносу.

В умовах слаборозвиненого і малоактивного ринку, а також нестабільності економіки, витратний підхід до оцінки нерухомості був і залишається одним, а часом ледве не єдиним, що застосовується у вітчизняній практиці.

1. Витратний підхід застосовується для визначення вартості відновлювального ремонту колісних транспортних засобів (КТЗ) та

вартості матеріального збитку, заподіяного власникові КТЗ.

*Витратний підхід* базується на визначенні суми витрат на виробництво транспортного засобу на дату оцінки з подальшим її коригуванням на величину фізичного (експлуатаційного) зносу та відповідних знецінень.

Витратний підхід використовується тільки для визначення вартості переобладнаних або відновлених раритетних транспортних засобів та транспортних засобів що мають аварійні пошкодження чи розукомплектовані, а також для визначення вартості транспортних засобів – вироблених штучно. Окрім останнього випадку початковою базою оцінки є середньостатистична ринкова вартість транспортного засобу, визначена за допомогою ринкового (порівняльного) підходу.

Витратний підхід може бути також використаний при визначенні проектної вартості, так як об’єктом оцінки в даному випадку є одиничний екземпляр транспортного засобу нової марки, зібраний в експериментальному цеху автозаводу.

Основні методи витратного підходу, які використовуються для оцінки КТЗ:

* + калькуляція витрат на переобладнання КТЗ;
  + калькуляція витрат на відновлення пошкоджених чи розукомплектованих КТЗ і їх складників;
  + калькуляція витрат на штучне виготовлення КТЗ;
  + калькуляція витрат на демонтаж працездатних складників у разі визначення утилізаційної вартості КТЗ.

При проведенні оцінки розрізняють фізичний і функціональний знос. *Фізичний знос* є результатом експлуатації КТЗ, яка приводить до утворення дефектів і пошкоджень, тобто до часткової або повної втрати елементами КТЗ своїх початкових технічних якостей. Основним методом визначення фізичного (експлуатаційного) зносу транспортного засобу - метод нормативного пробігу та строку експлуатації. Фізичний знос несправного КТЗ (його складників) чи такого, який був у користуванні, підлягає усуненню за умов технологічної можливості та економічної доцільності їх відновлення, що враховується під час оцінки. Значення коефіцієнта фізичного зносу, яке підлягає усуненню, не може перевищувати 0,7.

Коефіцієнт фізичного зносу Ез розраховується за формулою

*ЕЗ = 1 – С : ЦН.*

Значення *ЕЗ* для нових складових та для складових КТЗ, строк експлуатації яких не перевищує двох років, приймається таким, що дорівнює нулю, за винятком:

а) якщо КТЗ експлуатуються в інтенсивному режимі (фактичний пробіг щонайменше вдвічі більший за нормативний);

б) якщо ДТЗ раніше був перефарбований зовні;

в) якщо складові мають сліди попередніх аварій, відновлювального ремонту або корозійні зруйнування.