Лекція 7 Витратний підхід до оцінки нерухомості

Витратний підхід (cost approach) – це сукупність методів, що засновані на визначені витрат на створення об’єкта оцінки – його відновлення або заміщення з урахуванням зносу. На підставі цього підходу розраховують витрати на створення будов, що оцінюються з урахуванням прибутку забудовника та всіх видів зносу поліпшень і вартості земельної ділянки або вартості права користування нею. В основі витратного підходу лежить принцип заміщення, що трактується в даному випадку так: типовий раціональний покупець не заплатить за нерухомість більше, ніж за створення нерухомості такої ж корисності (з урахуванням витрат інвестора). Разом із принципом заміщення при реалізації витратного підходу діють також принципи попиту та пропонування, принцип змін та найбільш ефективного використання. Крім того, довготривалий строк створення нерухомості від придбання земельної ділянки до введення в експлуатацію об’єкта нерухомості, обмеженість земельних ресурсів, відсутність справжньої конкуренції та коливання цін на ринку первинної нерухомості призводять до того, що сумарні витрати на землю і поліпшення не завжди відповідають ринковій вартості нерухомості, що слід враховувати під час застосування витратного підходу. Витратний підхід доцільно застосовувати для проведення оцінки нерухомого майна: - ринок купівлі-продажу або оренди якого є обмеженим, де відсутня ринкова інформація для застосування інших методів; - спеціалізованого нерухомого майна, нерухомих пам’яток ку242 льтурної спадщини, споруд, передавальних пристроїв тощо; - нових будов, будівництво яких можливе за умов, характерних на дату оцінки; - для визначення зносу поліпшень; - для розділення вартості нерухомості на вартість поліпшень та вартість землі; - для оцінки збитків; - для визначення ринкової вартості інших об’єктів, коли їх заміщення або відтворення фізично можливе та економічно доцільне на дату оцінки. Витратний підхід важко використовувати для оцінки дохідної нерухомості, нерухомості з великим зносом та при відсутності в складі нерухомості виділеної земельної ділянки, наприклад, квартири. Цей підхід не дає коректного результату у разі відсутності необхідних ринкових даних про витрати у будівництві та без урахування терміну будівництва. 9.1. Метод відтворення та метод заміщення Застосовування витратного підходу для проведення оцінки нерухомості полягає у визначенні залишкової вартості заміщення (відтворення) об’єкта оцінки, що складається із залишкової вартості заміщення (відтворення) земельних поліпшень та ринкової вартості земельної ділянки (прав, пов’язаних із земельною ділянкою). Під час оцінки будови земельна ділянка під нею оцінюється як вакантна, яку придбають під забудову. Вартість відтворення (reproduction cost new) – це визначена на дату оцінки поточна вартість витрат на створення (придбання) в сучасних умовах нового об’єкта, який є ідентичним об’єкту оцінки. Витрати визначають за розцінками для тих самих матеріалів, конструкцій та за тією самою технологією, що використані під час будівництва об’єкта оцінки. Вартість заміщення (replacement cost new) – це визначена на дату оцінки поточна вартість витрат на створення (придбання) нового об’єкта, подібного до об’єкта оцінки, який може бути йому рівноцінною заміною, при цьому побудований з інших матеріалів, конструкцій та за іншими технологіями, ніж ті, що застосовані при будівництві об’єкта оцінки. При цьому важливо, щоб корисність об’єкта, для якого розраховують вартість заміщення, відповідала корисності 243 об’єкта оцінки. Залишкова вартість заміщення (відтворення) – вартість заміщення (відтворення) об’єкта оцінки за вирахуванням усіх видів зносу (для нерухомого майна - з урахуванням ринкової вартості земельної ділянки (прав, пов’язаних із земельною ділянкою). Метод прямого відтворення полягає у розрахунку залишкової вартості відтворення, як правило, застосовується для проведення оцінки об’єкта у разі відповідності наявного використання об’єкта оцінки його найбільш ефективному використанню. Використовують для об’єктів масового будівництва, типових проектів, недавно побудованих об’єктів та для незавершеного будівництва. Метод заміщення застосовується для визначення залишкової вартості заміщення, як правило, об’єкта, що побудований (будується) за типовим проектом, або за умови економічної недоцільності відновлення об’єкта оцінки у його первісному вигляді. Під час використання методу заміщення для оцінки земельних поліпшень вартість заміщення визначається на основі розрахунку поточної вартості витрат на створення земельних поліпшень, що є подібними до оцінюваних згідно з проектно-кошторисною документацією, або за вартістю одиничного показника земельних поліпшень (площі, об’єму), що є подібними до тих, що оцінюються, але не тотожними. Цей метод застосовують під час оцінки старих будівель, тому що немає розцінок на матеріали та технології, що використовувались багато років назад і не використовуються на дату оцінки, а також для об’єктів, побудованих за індивідуальним проектом у разі його відсутності та для пам’яток архітектури. Оцінка нерухомості із застосуванням витратного підходу передбачає таку послідовність оціночних процедур: - збір вихідних даних про об’єкт оцінки та аналіз відповідних ринкових показників; - визначення ринкової вартості земельної ділянки (прав, пов’язаних із земельною ділянкою); - визначення вартості відтворення або вартості заміщення земельних поліпшень; - розрахунок величини зносу (знецінення) земельних поліпшень; - визначення залишкової вартості заміщення (відтворення) об’єкта оцінки як різниці між вартістю заміщення (відтворення) та величиною зносу земельних поліпшень, збільшеної на величину ринкової вартості земельної ділянки (прав, пов’язаних із земельною 244 ділянкою). Вихідними даними про фізичні характеристики земельних поліпшень можуть бути: - документи бюро технічної інвентаризації; - проектно-кошторисна документація будівництва об’єкта оцінки у разі, коли під час ідентифікації цього об’єкта не виявлено розбіжностей між його фактичними фізичними характеристиками та такою документацією; - документи натурних обмірів об’єкта оцінки та документи, що підтверджують фізичний (технічний) стан поліпшень, проведених спеціалізованими організаціями, які відповідно до законодавства мають право виконувати такі роботи. У разі відсутності будь-якого із зазначених документів подається документ, що підтверджує проведення натурних обмірів або обстеження фізичного (технічного) стану власником об’єкта оцінки або особою, яка уповноважена управляти цим об’єктом, скріплений печаткою та підписом керівника суб’єкта господарювання або оцінювачем, який безпосередньо проводить оцінку об’єкта оцінки, скріплений печаткою та підписом керівника суб’єкта оціночної діяльності – суб’єкта господарювання. Зазначені вихідні дані додаються до звіту про оцінку нерухомості