**Тема 7 Витратний підхід до оцінки нерухомості**

1. **Економічна сутність витратного підходу до оцінки нерухомості**
2. **Методи витратного підходу до оцінки нерухомості**

**Перелік понять та категорій**

Витратний підхід, принцип заміщення, оціночні процедури, залишкова вартість відновлення (заміщення), вартість права користування земельної ділянки, прибуток забудовника, прямі витрати, непрямі витрати, метод визначення витрат на основі вартості одиниці аналога, метод вартості укрупнених елементів, кошторисний метод та метод розрахунку витрат на будівництво на підставі історичної вартості нерухомості.

**Контрольні питання**

1. У чому полягає сутність витратного підходу до оцінки нерухомості?
2. Які переваги та недоліки витратного підходу?
3. Яка сфера застосування підходу?
4. На якому принципі заснований витратний підхід?
5. Яка послідовність оціночних процедур при витратному підході?
6. Яка формула визначення вартості нерухомості згідно витратного підходу? Які її складові?
7. Поясніть різницю між вартістю відтворення та вартістю заміщення?
8. Які витрати відносять до прямих і які до непрямих?
9. Що являє собою метод визначення витрат на основі вартості одиниці аналога?
10. Чим характеризується метод вартості укрупнених елементів?
11. Розкрийте кошторисний метод та метод розрахунку витрат на будівництво на підставі історичної вартості нерухомості.

**Тести**

**1. Витратний підхід до оцінки нерухомості застосовується:**

 при виборі профілю об'єкта нерухомості;

 при оцінці будівель спеціального призначення;

 при придбанні об'єкту в спекулятивних цілях;

 при виборі найкращого і найбільш ефективного використання земельної ділянки.

**2. При аналізі витрат на відтворення / заміщення об'єкта оцінки не можуть використовуватися:**

 довідники оціночної фірми;

 кошторису будівництва;

 програми уряду і прогнози;

 збірники укрупнених показників відновної вартості і укрупнених показників вартості будівництва.

**3. Визначте, в якому з нижче перерахованих висловлюванні, присутній фізичний знос:**

 багатоповерховий будинок без ліфта;

 житловий район поруч з аеропортом;

 в будинку протікає дах;

 склад має «низька стеля», в ньому підвищена вологість.

**4. Який підхід з нижче перерахованих є основоположним при визначенні вартості АЗС?**

 прибутковий;

 витратний;

 порівняльний.

**5. Витратний підхід заснований на економічному принципі:**

 заміщення;

 очікування;

 порівняння.

**6. Оцінка об'єктів незавершених будівництвом проводиться в основному:**

 дохідним підходом;

 витратним підходом;

 порівняльним підходом.

**7. Визначте, в якому з нижче перерахованих висловлюванні, присутній функціональний знос:**

 у будівлі немає зручного входу і виходу;

 торговий центр, розташований в районі, де населення зменшується;

 квартира розташована недалеко від жвавої магістралі;

**8. Що з нижче перерахованого не включають в себе прямі витрати?**

 вартість будівельних матеріалів, виробів;

 зароблену плату робітників;

 вартість заходів з контролю за ходом будівництва;

 витрати по рекламі;

 проектно-вишукувальні роботи;

 вартість експлуатації машин і устаткування.

**9. При новому будівництві, відповідному найкращому і найбільш ефективному використанню ділянки землі, вартість, визначена витратним методом, відповідає ринковій вартості.**

 вірно;

 невірно.

**10. Відновлювальна вартість споруд визначається**

 кумулятивним методом;

 методом поелементного розрахунку;

 методом вартості чистих активів

**11. Чи використовується витратний метод при оцінці будівель, що мають історичну цінність?**

 так;

 немає.

**12. Витратний підхід є найбільш привабливим для оцінювання:**

* об’єктів нового будівництва;
* інвестиційних проектів;
* земельної ділянки;
* залогових об’єктів.

**13. Витратний підхід недоцільно використовувати:**

* під час оцінки об’єктів, що реконструюються;
* для оцінки об’єктів незавершеного будівництва;
* при оцінці об’єктів, ринок купівлі-продажу яких існує та достатньо

розвинутий;

* під час приватизації.

**Розрахункові завдання**

**Завдання 1.**

Постановка завдання: розрахувати абсолютний розмір знецінення об’єкта нерухомості під впливом фізичного зносу.

Вихідні дані: Первісна вартість об'єкта нерухомості становить 200 000грн.

Фізичний знос окремих елементів будинку характеризується даними,

наведеними у таблиці.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Елементи будівлі** | **Ступінь зносу** | **Питома вага** |
| **Фундамент**  **Перекриття**  **Підлоги**  **Перегородки** | **15%**  **7%**  **30%**  **20%** | **12%**  **9%**  **7%**  **11%** |

**Завдання 2.**

Постановка завдання: Визначити витратним підходом вартість дачі.

Вихідні дані:

- площа дачі = 50м2, вартість будівництва 1м2 – 2000 грн.

- площа гаража = 60 м2, вартість будівництва 1 м2 – 1000 грн.

- вартість усіх інших споруд на дачі – 20000 грн.

- усунений фізичний знос будівель – 30000 грн.

- неусунений фізичний знос будівель – 15%.

- усунене функціональне старіння – 10000 грн.

- ринкова вартість земельної ділянки – 50000 грн.

**Література**

* Закон України «Про оцінку майна, майнових прав і професійну оцінну діяльність в Україні» від 12 липня 2001 року №2658- ІІІ.
* Національний стандарт №1 «Загальні засади оцінки майна й майнових прав» від 10 вересня 2003 року №1440.
* Національний стандарт №2 «Оцінка нерухомого майна» від 28 жовтня 2004 року №1442.
* Постанова КМУ. Методика оцінки майна №1531 від 11.10.02.
* Горемикін В.А. Угоди з нерухомістю / В. А. Горемикін. - М .: Філін, 2008.
* Калінеску Т.В. Оцінювання майна [Текст] : навчальний посібник / Т. В. Калінеску, Ю. А. Романовський, О. Д. Кирилов. - К. : Центр учбової літератури, 2012. - 312 с.
* Кирилюк Є.М. Економічне оціню- вання : навч. посібн. / Є. М. Кирилюк. – Черкаси : Вид. ЧНУ ім. Б. Хмельницького, 2008. – 223 c.
* Кучеренко В.Р. Оцінка бізнесу та нерухомості: Навч. пос. / В.Р. Кучеренко, Я.П. Квач, Н.І. Сментина, В.О. Улибіна. – К.: Центр учбової літератури. – 2009. – 200 с.
* Оцінка майна в Україні. Том 1. Нерухоме майно: Монографія / Л.І. Воротіна, В.Є. Воротін, В.Г. Лісняк, В.М. Поліщук. – К.: Видавництво Європейського університету, 2004. – 217 с.
* Оценка имущества и имущественных прав в Украине: Монография / Лебедь Н.П., Мендрул А.Г., Ларцев В.С., Скрынько С.Л., Жиленко Н.В., Драпиковский А.И., Иванова И.Б. / Под ред. Н.П. Лебедь / Изд. Второе, перер. и доп. – К.: ООО «Информационно-издательская фирма «Принт-Экспресс», 2003. – 715 с.
* Федотова М.А. Оценка недвижимости и бизнеса / М.А. Федотова, Э.А. Уткин. – М.: ЭКМОС, 2000.