**Тема 7 Витратний підхід до оцінки нерухомості**

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

**Витратний підхід** - це сукупність методів оцінки вартості об'єктів нерухомості, заснованих на визначенні витрат на створення об'єкта оцінки - його відновлення або заміщення, з урахуванням зносу. Витратами на відтворення об'єкта оцінки є витрати, необхідні для створення його точної копії з використанням застосовувалися при створенні об'єкта цін матеріалів і технологій. Витратами на заміщення об'єкта оцінки є витрати, необхідні для створення. аналогічного об'єкта з використанням матеріалів і технологій, що застосовуються на дату оцінки

Витратний підхід заснований на **принципі заміщення**, згідно з яким передбачається, що розумний покупець не заплатить за об'єкт нерухомості більше, ніж вартість будівництва об'єкта, аналогічного за своєю корисності оцінюваного об'єкту.

Витратний підхід застосовується переважно:

* на неактивних ринках нерухомості, коли немає інформації про ціни продажів аналогічних об'єктів (відсутня ринкова інформація для застосування інших методів);
* спеціалізованого нерухомого майна, нерухомих пам'яток культурної спадщини, споруд, передавальних пристроїв тощо;
* нових будівель, будівництво яких можливо в умовах, характерних на дату оцінки;
* для визначення зносу поліпшень;
* для поділу вартості нерухомості на вартість поліпшень і вартість землі;
* для оцінки збитків;
* для визначення ринкової вартості інших об'єктів, коли їх заміщення або відтворення фізично можливе та економічно доцільне на дату оценки.

**Недоліки витратного підходу**:

1. Витратний підхід важко використовувати для оцінки дохідної нерухомості, нерухомості з великим зносом
2. Витрати не завжди еквівалентні ринковій вартості.
3. Невідповідність витрат на придбання оцінюваного об'єкта нерухомості витрат на нове будівництво точно такого ж об'єкта, тому що в процесі оцінки з вартості будівництва віднімається накопичений знос.
4. Проблематичність розрахунку вартості відтворення старих будівель.
5. Складність визначення величини накопиченого зносу старих будівель і споруд.
6. Окрема оцінка земельної ділянки від будівель.

Оцінка нерухомості із застосуванням витратного підходу передбачає таку послідовність **оціночних процедур**:

1. Збір вихідних даних про об'єкт оцінки та аналіз відповідних ринкових показників.
2. Визначення ринкової вартості земельної ділянки (прав, пов'язаних із земельною ділянкою).
3. Визначення вартості відтворення або вартості заміщення земельних поліпшень.
4. Розрахунок величини зносу (знецінення) земельних поліпшень.
5. 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.

Згідно витратного підходу вартість об'єкта нерухомості в рамках підходу визначається як сума залишкової вартості відновлення об'єкта оцінки, вартості земельної ділянки (прав, пов'язаних із земельною ділянкою) і прибутку забудовника.

**Вз = Взал + Вппзу + Пз**

де: **Вз** - вартість об'єкта оцінки в рамка витратного підходу

         **Взал** - залишкова вартість відновлення (заміщення) об'єкта оцінки

         **Вппзу** - вартість права користування земельної ділянки

         **Пз** - прибуток забудовника

**Розрахунок вартості земельної ділянки** виконують на підставі Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок застосуванням підходів капіталізації чистого операційного або рентного доходу, зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок, облік витрат на земельні поліпшення.

**Прибуток підприємця -** це ринкова ставка доходу на інвестиції в будівництво, що відображає дохід на капітал, застосований в реалізацію інвестиційного проекту будівництва в нерухомість з урахуванням всіх ризиків, які несе інвестор, який придбає або візьме в оренду земельну ділянку, оформить на нього необхідну документацію, замовить проект, застосує програму залучення коштів, отримає дозвіл на початок будівництва, побудує і введе будівлю в експлуатацію, забезпечить його продаж або експлуатацію. Цей бізнес вимагає винагороду відповідного внеску інвестора і всіх супутніх ризиків. Величина прибутку підприємця визначається за ринковими даними на підставі аналізу подібних інвестиційних проектів. Типова, очікуваний прибуток забудовника, розраховують в грошових одиницях або у відсотках до витрат на створення цих поліпшень. Ринкові дані про фактичні розміри прибутку забудовника знаходиться під грифом комерційної таємниці і недосяжні, як правило, для рядового оцінювача. Зрозуміло, що норма прибутку забудовника включає безризикову ставку доходу і компенсації за ризик і залежить від розміру і терміну будівництва, розподілу ролі інвестора та підрядника тощо. Прибуток забудовника можна розрахувати порівнянням з альтернативним розміщенням капіталу.

**Залишкова вартість відновлення (заміщення об'єкта оцінки)**

**Залишкова вартість відновлення (заміщення) -** це вартість відновлення (заміщення) об'єкта оцінки за вирахуванням усіх видів зносу.

**Для розрахунку відновної вартості будівлі** може використовуватися вартість відтворення або вартість заміщення.

Вартість відтворення - витрати на будівництво точної копії оцінюваного об'єкта, з використанням тих же будівельних матеріалів по тій же плануванні, але в сьогоднішніх ринкових цінах.

Коли визначення вартості відтворення неможливо, розраховується вартість заміщення. Це витрати в сьогоднішніх цінах на будівництво об'єкта такої ж корисності, але з використанням сучасних матеріалів і плануванні. Вартість заміщення визначає верхню межу вартості оцінюваного об'єкта. Досвідчений покупець не буде платити за існуючу будівлю стільки ж, скільки коштує будівництво нового аналогічного будівлі.

Для розрахунку відновної вартості визначаються прямі і непрямі витрати на будівництво.

**Прямі витрати -** це матеріальні та трудові витрати на будівництво, розраховуються на підставі даних про обсяги робіт і розцінки на матеріали і відповідні види робіт. Вони включають вартість будівельних матеріалів, виробів, інженерного обладнання, заробітну плату робітників, будівельників, вартість експлуатації будівельних машин і механізмів, вартість тимчасових будівель, споруд, інженерних мереж, комунальних послуг, прибуток і накладні витрати підрядника, вартість заходів з контролю за будівництвом об'єкта**.**

**Непрямі витрати -** це витрати на організацію і супровід будівництва. Включають оплату проведення досліджень, розробки проекту та виконання експертизи проекту, адміністративні та накладні витрати забудовника, отримання дозволу на будівництво, страхування, податки і обов'язкові платежі, відсотки по кредитах, витрати, пов'язані з продажем, орендою та ін.

1. **Методи витратного підходу до оцінки нерухомості**

Витрати на будівництво визначають такими методами:

**- на основі вартості одиниці аналогів;**

**- за вартістю укрупнених елементів;**

**- за даними кошторисної документації;**

**- на підставі історичної вартості.**

**Метод визначення витрат на основі вартості одиниці аналога** найпоширеніший в оцінній практиці. Він ґрунтується на інформації про витрати на будівництво питомої одиниці - одного квадратного або кубічного метра аналога і на розмірі - площі або об'єму об'єкта оцінки відповідно. Вибір одиниць порівняння залежить від конструктивних особливостей будівель та інформації про показники витрат в будівництві аналогів. В якості таких показників використовують статистичні дані про середні фактичні витрати в будівництві в даному регіоні, наприклад, за даними Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства, за інформацією про витрати в будівництві аналогічних об'єктів або укрупнених показниках відновної вартості (УПВС), визначених на підставі даних 39-ти галузевих збірників станом на 1969 року для будівель, побудованих в 1970 - 1 972 років з відповідною індексацією:

Розрахунок проводився в кілька етапів:

1. Підбір аналогічного будівлі, споруди за даними збірників укрупнених показників відновної вартості будівель і споруд (УПВС) в цінах 1969, з урахуванням розташування оцінюваного об'єкта (кліматичний район, територіальний пояс). Результатом є питома вартість (на 1 м3) будівництва нового об'єкта в цінах 1969 р Укрупнені показники включають відновну вартість всіх загальнобудівельних і спеціальних будівельних робіт, в тому числі: санітарно-технічних пристроїв (центральне опалення, вентиляція, водопровід, каналізація та їх вводи в будівлю, сміттєпровід і інші види благоустрою); електричних і слабкострумових пристроїв - освітлення, ліфт, радіо, телефон, телебачення, а також газопостачання. При відсутності даних робіт оцінювач здійснює коригування на розбіжність. 2. Питома вартість множиться на будівельний об'єм будівлі, виходить вартість будівництва в цінах 1969 року.

3. Отримана вартість множиться на індекс переходу від цін 1969 р до цін 1984 р Перерахунок вартості будівництва будівлі, споруди або передавального пристрою в ціни 1984 року в відповідно до постанови Держбуду СРСР № 94 від 11.05.83 «Про затвердження індексів зміни кошторисної вартості будівельно-монтажних робіт для перерахунку зведених кошторисних розрахунків в ціни 1984 року »,;

4. Визначається повна вартість заміщення обсягу в цінах на дату оцінки шляхом множення на індекс подорожчання (джерела інформації: «Центр по ціноутворенню в будівництві» області, в якій розташований об'єкт оцінюється, розпорядження про затвердження індексів цін по області, індекси подорожчання будівельних робіт для промислових об'єктів.

**Метод вартості укрупнених елементів -** оцінка витрат на створення поліпшень на основі даних про кількість та вартість створення окремих елементів: фундаментів, стін, перекриття, мощення і т. Використовують, як правило, для оцінки щодо простих будівель і ремонтних робіт:

$$В\_{b}= \sum\_{i=1}^{n}V\_{j}×В\_{j}×k\_{i}$$

$C\_{b}$ − вартість будівництва будівлі; $V\_{j}$ − обсяг i-го елемента; $C\_{j}$− вартість будівництва одиниці об'єму; $k\_{i}-$ коефіцієнт, що враховує невідповідність об'єкта оцінки і вибору виділеного пункту, вартість якого використана в розрахунку.

Обсяги будівництва вимірюються за фактом, ціни на будівельні роботи та послуги беруть по статистичної звітності будівельних підприємств, даними прайс-листів на виконання ремонтно-будівельних робіт з інформаційних мереж, за договірними цінами підрядних контрактів і за інформацією будівельних організацій.

**Кошторисний метод** використовують на основі кошторису витрат на створення об'єкта оцінки, ремонту, реконструкції тощо. Кошторис - це документ, в якому розрахована вартість будівництва і відображається кількість виконуваних робіт і обсяг матеріальних ресурсів і додаткових витрат. Тут вказуються розрахунки по вартості будівельних робіт, вартість матеріалів, зарплату і на експлуатацію машин. Розрахунок і складання кошторисів проводять відповідні фахівці на основі вихідної документації, до якої відноситься розрахунок обсягів робіт в їх технологічної послідовності.

**Метод розрахунку витрат на будівництво на підставі історичної вартості нерухомості** застосовують шляхом індексуванням даних бухгалтерського обліку. За основу приймають первісну вартість основних засобів за даними Звіту про фінансовий стан балансу підприємства власника і величину зносу. Джерелом інформації про поточні індексах вартості будівельно-монтажних робіт є листи Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства. Індексації виконують із застосуванням індексів зміни вартості будівельних робіт. Базовими є рівні цін 1955, 1969 1984, 1991 р.р. Оцінювачі використовують такі індекси:

* індекси до прямих витрат за видами будівництва і монтажних робіт;
* індекси до елементів прямих витрат;
* індекси до повної вартості будівельно-монтажних робіт за видами будівництва і робіт.

Цей метод досить легкий в застосуванні, але дає результати близькі до поточних витрат на будівництво з великою помилкою через приблизну індексацію, не враховує багато властивостей об'єктів. При використанні історичної вартості слід враховувати, що забудовники можуть відносити на витрати будівництва титульного об'єкта та інші витрати, які не мають прямого відношення до його створення. Також варто відзначити, що не можна обмежуватися простим індексуванням діяльність у сфері нерухомості, тому ряд витрат сучасного будівництва не враховувалися у фінансовій звітності минулих років. Крім того, первісна балансова вартість може не відображати всі дійсні витрати на будівництво об'єкта по ряду причин. Тому використання історичної вартості має підкріплюватися даними інших методів оцінки будівельних витрат. Використовують цей метод більше під час масової оцінки.