

Назар Васишин

Науковий керівник: к.е.н., доцент Бутов А. М.

Тернопільський національний економічний університет

ОСОБЛИВОСТІ ЗАСТОСУВАННЯ ВИТРАТНОГО ПІДХОДУ ДО ОЦІНКИ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ

Перехід до ринкової моделі господарювання в Україні спричинив формування і розвиток ринку нерухомості, адже окремі його частини виступають одночасно як складові ринку споживчих товарів першої необхідності (житлова нерухомість) та ринку факторів виробництва або інвестиційних товарів (промислова, комерційна, земельна нерухомість). Стан і темпи розвитку ринку нерухомості є важливим чинником розвитку господарства країни в цілому. З огляду на це виникає необхідність практичного оцінювання та глибокого теоретичного вивчення об'єктів, суб'єктів ринку нерухомості, основних рис і наслідків їх прояву у господарській практиці, особливостей їх функціонування та модернізації.

Об'єкти нерухомості – не лише важливий товар, що задовольняє різноманітні особисті потреби людей, але й капітал у речовій формі, що приносить дохід. Вкладення в них, як правило, є інвестуванням з метою отримання прибутку. Нерухомість є основою національного багатства, що має за кількістю власників масовий, усенародний характер [1, с. 108].

Об'єкти нерухомості значно відрізняються один від одного, тому оцінка є досить складним процесом, основними етапами якого є: 1) постановка мети оцінки, визначення виду оцінки та дати, на яку її слід здійснити; 2) складання договору на проведення оцінки; 3) збір інформації, перевірка її достовірності, аналіз і обробка; 4) вибір найбільш ефективного використання об'єкта оцінки; 5) розрахунок оціночної вартості на основі трьох підходів; 6) співставлення отриманих результатів та виведення остаточної вартості об'єкта; 7) складання звіту про оцінку [2, с. 198].

Існують три підходи до оцінки нерухомості, які розкривають різні аспекти його користі, а саме: дохідний, витратний та порівняльний (ринковий).

Розрахунки з використанням різних підходів та методів оцінки нерухомості є досить складними та трудомісткими і вимагають від суб'єктів, що здійснюють оцінку, досконалого визначення та аналізу фінансової документації стосовно об'єкту оцінки, передбачень на мікро- та макрорівнях.

Витратний підхід базується на твердженні, що витрати, необхідні для створення об'єкта нерухомості в його існуючому стані або відтворення його споживчих властивостей, відповідають ринковій вартості даного об'єкту.

Необхідною умовою застосування даного методу є достатньо детальна оцінка витрат на будівництво аналогічного об'єкта з наступним обліком зносу нерухомості, що оцінюється.

Основними методами витратного підходу є метод прямого відтворення та метод заміщення. Метод прямого відтворення, як правило, застосовується для проведення оцінки об'єкта, заміщення якого неможливе, а також у разі відповідності існуючого використання об'єкта оцінки його найбільш ефективному використанню. Метод заміщення, як правило, застосовується для визначення вартості заміщення об'єкта, що побудований (будується) за типовим проектом, або за умови економічної недоцільності відновлення об'єкта оцінки у його первісному вигляді.

Вибір, яку з цих двох вартостей прийняти для визначення вартості оцінюваного об'єкта, здійснюється виходячи з можливостей реалізації того чи іншого методу розрахунку за кожної конкретної ситуації.

Визначення відновної вартості або вартості заміщення об'єкта нерухомості, що оцінюється засновано на включенні у вартість нового будівництва прямих та непрямих витрат.

Визначення загального накопиченого зносу будівель та споруд при оцінці за

допомогою витратного підходу використовується для врахування відмінностей у характеристиках нового об'єкта та об'єкта нерухомості, що оцінюється. Існує три види зносу: фізичний, функціональний (моральний) та зовнішній (економічний).

На останньому етапі визначається загальна вартість шляхом сумування вартості об'єкта нерухомості з урахуванням зносу та вартості земельної ділянки, отриманої на першому етапі реалізації витратного підходу.

Аналізуючи застосування витратного підходу для оцінки нерухомості, можемо виділити його основні переваги та недоліки. Так, перевагами витратного підходу до оцінки нерухомості є: найбільш ефективний при оцінці нових об'єктів; даний підхід є найбільш доцільним або єдиним у наступних випадках: при аналізі найбільш ефективного використання земельної ділянки; при проведенні техніко-економічного аналізу нового будівництва та його поліпшень; при оцінці реконструйованих об'єктів, незавершених будівель, загальнодержавних та спеціальних об'єктів; при оцінці об'єктів у «пасивних» секторах ринку; при оцінці для цілей страхування та оподаткування; при узгодженні вартостей об'єкту нерухомості, отриманих за допомогою інших методів оцінки. Недоліками витратного підходу до оцінки нерухомості є: 1) витрати не завжди є еквівалентними ринковій вартості; 2) необхідність проведення окремо оцінки земельної ділянки та будівель; 3) невідповідність витрат на придбання об'єкта нерухомості, що оцінюється витратам на нове будівництво аналогічного об'єкту, так як у процесі оцінки з вартості будівництва вираховується накопичений знос; 4) проблематичність розрахунку вартості відтворення старих будівель; 5) складність визначення величини накопиченого зносу старих будівель та споруд.

Отже, для того щоб оцінити об'єкт нерухомості, потрібно обрати найоптимальніший підхід та достовірно оцінити вартість відповідного нерухомого майна.

Список використаних джерел

1. Богінська Л. О. Удосконалення процесу оцінки нерухомості як необхідна умова розвитку ринку нерухомості. Вісник Сумського національного аграрного університету. Сер.: Будівництво. 2015. Вип. 10. С. 107-110.
2. Юхименко-Назарчук І. А. Оцінка об'єктів нерухомості для цілей бухгалтерського обліку: нормативне регулювання. Вісник Житомирського державного технологічного університету. Сер.: Економічні науки. 2011. № 3(57). С. 195-198.