

ТЕХНІЧНА ЕКСПЕРТИЗА ТА ОЦІНКА МАЙНА

УДК 625.7/.8

Славінська О.С., д-р техн. наук, Харченко А.М., канд. техн. наук

ОСОБЛИВОСТІ ЗАСТОСУВАННЯ ВИТРАТНОГО ПІДХОДУ ОЦІНКИ НЕРУХОМОГО МАЙНА В ДОРОЖНІЙ ГАЛУЗІ

Анотація. В статті проаналізовано особливості застосування витратного підходу та його методів в оцінці нерухомого майна дорожньої галузі. Запропоновано етапи оцінки нерухомого майна за витратним підходом, що адаптовані для дорожньої галузі. Стаття розкриває основні переваги та недоліки застосування методів витратного підходу до оцінки нерухомого майна.

Ключові слова: оцінка майна, витратний підхід, нерухоме майно, дорожня галузь, методи витратного підходу

Аннотация. В статье проанализированы особенности применения затратного подхода и его методов в оценке недвижимого имущества дорожной отрасли. Предложены этапы оценки недвижимого имущества по затратному подходу, адаптированные к дорожной отрасли. Статья раскрывает основные преимущества и недостатки применения методов затратного подхода к оценке недвижимого имущества.

Ключевые слова: оценка имущества, затратный подход, недвижимое имущество, дорожная отрасль, методы затратного подхода

Annotation. The article is about analyze of the features of the application cost approach and its methods in the evaluation of real estate road sector. The stages of real estate evaluation by the cost approach, adapted for the road sector. The article

focuses on the main advantages and disadvantages of methods cost approach to assessing real estate.

Keywords: property valuation, cost approach, real estate, transport industry, the cost approach methods

Постановка проблеми

Оцінка нерухомого майна належить до найскладніших питань підприємств дорожньої галузі. Вітчизняним законодавством при оцінці нерухомого майна рекомендовано керуватися Законом України «Про оцінку майна, майнових прав і професійну оціночну діяльність в Україні» [1], положеннями (національними стандартами) експертної оцінки [2-3], нормативними актами Фонду державного майна. Проте, не розроблено жодного документу чи методики для дорожньої галузі, враховуючи її специфіку та практичну відсутність фахового підходу в оцінці нерухомого майна.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Проведений аналіз публікацій та досліджень з даної проблематики показав, що питанню застосування різних методів оцінки вартості нерухомого майна в дорожній галузі майже не приділено увагу.

Мета статті. Дослідження особливостей витратного підходу в оцінці нерухомого майна в дорожній галузі України.

Виклад основного матеріалу

Ціль оцінки й вибір стандарту вартості при оцінці майна підприємства здійснюють на основі трьох підходів: дохідного, ринкового (порівняльного) і витратного (майнового) [2]. Для дорожньої галузі характерним є використання витратного підходу, який базується на використанні кошторисної документації.

Витратний підхід ґрунтується на відбудовній вартості або вартості заміщення об'єкта тієї ж корисності за винятком усіх видів зносу. Даний підхід застосовується для оцінки об'єктів спеціального призначення, нового будівництва, для визначення найкращого варіанта використання землі, а також з метою страхування ризиків будівництва.

Необхідна інформація включає дані про:

- 1) вартість земельної ділянки;
- 2) будівельні специфікації;
- 3) кошторисну документацію й ін.

Витратний підхід базується на наступних принципах:

- заміщення;
- найбільш ефективного використання майна;
- збалансованості;
- економічної величини;
- економічного поділів.

Основними методами в рамках витратного підходу є метод прямого відтворення та метод заміщення. Метод прямого відтворення (заміщення) полягає у визначенні вартості відтворення (заміщення) із подальшим вирахуванням суми зносу (знецінення) [2-3].

Використовуючи витратний підхід необхідно розрізняти вартість відтворення та вартість заміщення.

Вартість відтворення — це вартість створення об'єкта, ідентичного тому, що оцінюється. Вона визначається витратами на будівництво у поточних цінах на момент оцінки точної копії земельних покращень, із використанням таких самих матеріалів, будівельних стандартів, проектних рішень та збереженням усіх елементів неефективності, що й в об'єкта оцінки [4].

Вартість заміщення виражає у грошовій формі витрати на будівництво земельних покращень, які мають таке ж саме функціональне призначення, що й об'єкт оцінки, із використанням сучасних стандартів, матеріалів, дизайну у поточних цінах.

З позицій споживчих якостей доріг оцінка покращень за вартістю заміщення є більш мотивованою, ніж за вартістю відтворення.

Специфічною сферою застосування витратного підходу є оцінка спеціальних державних об'єктів нерухомості та земельних поліпшень, що не приносять дохід (наприклад, мостів, тунелів, шляхопроводів, автопавільйонів, покриття тощо).

Успішно застосовують підхід при техніко-економічному обґрунтуванні нового будівництва, під час оцінки недобудованих об'єктів та при здійсненні робіт з реконструкції доріг. Застосування підходу дозволяє обґрунтувати доцільність конкретного будівництва чи реконструкції.

Послідовність визначення вартості нерухомого майна за витратним підходом складається з таких етапів (рис.1):

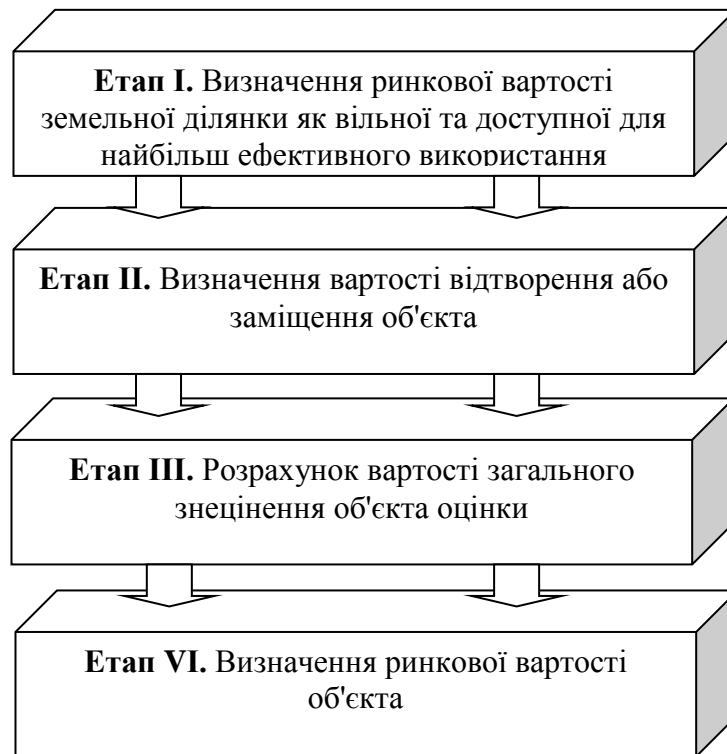


Рисунок 1 – Етапи визначення вартості нерухомого майна за витратним підходом

Слід відзначити, що в умовах законодавчої бази України в ряді випадків основна складова частина нерухомості — земельна ділянка — не є власністю власника земельних покращень, розташованих на ній. Тому, в даному випадку, можна оцінювати лише право користування цією земельною ділянкою. Експертна оцінка земельної ділянки та розташованих на ній земельних покращень у цілому може бути здійснена лише, якщо є документальне оформлення права власності на земельну ділянку (відведення землі для цілей будівництва чи реконструкції ділянки дороги). В усіх інших випадках, як об'єкт

оцінки, виступають лише поліпшення на відповідній земельній ділянці, а саме: дорога, споруди, будівлі, багаторічні насадження.

У практиці оціночної діяльності застосовуються чотири взаємопов'язаних методичних прийоми розрахунку вартості відтворення та вартості заміщення: кількісний метод, метод вартості конструктивних елементів, метод порівняльних одиниць та метод об'єктів-аналогів.

Кількісний метод (інша його назва — відповідно до кошторису витрат на будівництво) — це оцінка об'єкта на основі повного кошторису витрат на його будівництво. Сутність цього методичного прийому полягає у складанні кошторису будівництва оцінюваного об'єкта в сучасних умовах. Це найбільш трудомісткий метод, але він може бути значною мірою полегшений, якщо є старі кошториси будівництва оцінюваного об'єкта. Якщо ж такі відсутні, то експерт-оцінювач може звернутися до послуг спеціаліста зі складання кошторисів, який розробить новий кошторис для цього об'єкта, із використанням єдиних норм розцінок, індексів цін на будівельно-монтажні роботи, кошторисних норм і правил та іншої необхідної документації.

Визначення вартості об'єкта за вартістю конструктивних елементів — це оцінювання нерухомості на основі розміру вартості створення його основних елементів. Використовуються дані про вартість різних елементів доріг за укрупненими вартісними показниками.

Метод порівняльних одиниць — витрати на спорудження одиничного показника вибраного об'єкта-аналога збільшуються залежно від кількості таких одиничних показників в об'єкті, що оцінюється й додаються. Одиницею виміру вартості у даному методі є уніфікований показник споживчої корисності оцінюваного майна (1 пікет, 1 км дороги тощо).

Метод об'єктів-аналогів. Вартість об'єкта оцінки визначається за вартістю об'єкта-аналога. При необхідності виконується коригування по сукупності їх конструктивних відмінностей.

В основу першого та другого методичних підходів покладено визначення вартості відтворення об'єктів нерухомого майна. Третій та четвертий підходи використовують, як правило, до об'єктів, що будувалися за типовими

проектами, або якщо відновлення об'єкта є недоцільним у його первісному вигляді за будівельним проектом і функціональним призначенням. Основою цих методичних підходів є визначення вартості заміщення.

Недоліками вартісного підходу до оцінки нерухомого майна в дорожній галузі є такі:

- балансова вартість майна ніколи не відповідає її ринковій вартості;
- іноді важко визначити вартість зносу дороги та її елементів, особливо, коли з дати останнього капітального ремонту, реконструкції чи будівництва пройшло багато часу.

При застосуванні витратного підходу до оцінювання вартості нерухомого майна дорожнього господарства може виникнути проблема, пов'язана з невідповідністю витрат на побудову нового об'єкту оцінки (дороги, споруди, будівлі тощо) і вартістю відтворення старого об'єкту, тобто виникає ситуація, що побудувати новий об'єкт дешевше ніж відновити старий.

Висновки

Проаналізовано особливості застосування витратного підходу та його методів в оцінці нерухомого майна дорожньої галузі. Розкрито основні переваги та недоліки застосування методів витратного підходу до оцінки нерухомого майна. Запропоновано етапи оцінки нерухомого майна за витратним підходом з урахуванням специфіки дорожньої галузі.

Література

1. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні: Закон України №2658-III. – Офіційне видіння. - [чинний з 12.07.01] – Київ: ВРУ, 2001.
2. Загальні засади оцінки майна і майнових прав: Національний стандарт №1. - Офіційне видіння. - [чинний з 10.09.2003] – Київ: КМУ, 2003. - 19 с. — (Національні стандарти України).
3. Оцінка нерухомого майна: Національний стандарт №2. - Офіційне видіння. - [чинний з 28.10.2004] – Київ: КМУ, 2004. - 19 с. — (Національні стандарти України). - 10 с. — (Національні стандарти України).
4. Терещенко О.О. Фінансова діяльність суб'єктів господарювання: Навч. посіб-ник. — К.: КНЕУ, 2003. — 554 с.