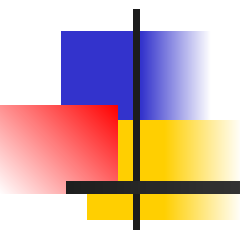


Методичні підходи до оцінки майна - виділяють три методичні підходи:

- 
-
- Принципи оцінки майна
 - Дохідний підхід;
 - Витратний підхід (майновий);
 - Порівняльний (ринковий) підхід.



Принципи оцінки майна

- *Принцип корисності* - ґрунтується на тому, що майно має вартість тільки за умови корисності його для потенційного власника або користувача. Під корисністю слід розуміти здатність майна задовольняти потреби власника або користувача протягом певного часу.
- *Принцип попиту та пропонування* - відображає співвідношення пропонування та попиту на подібне майно. Відповідно до цього принципу під час проведення оцінки враховуються ринкові коливання цін на подібне майно та інші фактори, що можуть призвести до змін у співвідношенні пропонування та попиту на подібне майно.



Принципи оцінки майна

- *Принцип внеску (граничної продуктивності)* - передбачає врахування впливу на вартість об'єкта оцінки таких факторів, як праця, управління, капітал та земля, що є пропорційним їх внеску у загальний дохід. Вплив окремого фактора вимірюється як частка вартості об'єкта оцінки або як частка вартості, на яку загальна вартість об'єкта оцінки зменшиться у разі його відсутності.



Принципи оцінки майна

- *Принцип заміщення* передбачає врахування поведінки покупців на ринку, яка полягає у тому, що за придбання майна не сплачується сума, більша від мінімальної ціни майна такої ж корисності, яке продається на ринку.
- *Принцип очікування* передбачає, що вартість об'єкта оцінки визначається розміром економічних вигод, які очікуються від володіння, користування, розпорядження ним.
- *Принцип найбільш ефективного використання* - полягає в урахуванні залежності ринкової вартості об'єкта оцінки від його найбільш ефективного використання. Під найбільш ефективним використанням розуміється використання майна, в результаті якого вартість об'єкта оцінки є максимальною. При цьому розглядаються тільки ті варіанти використання майна, які є технічно можливими, юридично дозволеними та економічно доцільними.

Дохідний підхід (ДП)

В межах підходу об'єднуюються методи оцінки, засновані на дисконтуванні майбутніх доходів:

- Дисконтування майбутніх грошових потоків;
- Капіталізація грошового потоку;



Методичні підходи до оцінки майна

Витратний підхід (ВП)

Цей підхід об'єднує методи, засновані на оцінці активів і витрат будівництва (створення) нового підприємства яке порівнюється з об'єктом оцінки.

- Метод акумуляції активів;
- Визначення вартості будівництва по укрупненим показникам відтворення вартості (збірникам УПВВ)
- Метод визначення ліквідаційної вартості активів підприємства.

Порівняльний (Ринковий) підхід (РП)

Ця група методів заснована на співставленні вартості об'єкта оцінки який оцінюється з вартістю аналогічного об'єкта.

- Аналіз пропозицій щодо продажу майна;
- Метод порівняння аналогів (продаж).



Методичні підходи до оцінки майна

- Зазначені вище методи оцінки об'єктів не використовуються окремо, а взаємно доповнюють один одного;
- для оцінки об'єктів, як правило, застосовується кілька методичних підходів.
- Результати оцінки, розраховані різними підходами, узгоджуються між собою для кінцевого висновку.



Етапи оцінки майна(Процедура оцінки)

- Перевірка наявності, обліку та визначення стану майна;
- Збір інформації та документів щодо об'єкту оцінки;
- Розрахунок вартості майна з використанням трьох підходів;
- Узгодження результатів розрахунків одержаних з допомогою різних підходів;
- В разі необхідності враховується вартість ділянки землі;
- Підготовка звіту про оцінку.

В основі дохідного підходу визначення вартості майна лежить принцип: вартість, відмінну від нуля, має лише те майно, яке приносить або здатне приносити прибуток своєму власнику

Методи дохідного підходу:

- Метод прямої капіталізації прибутку;
- Метод дисконтування грошових потоків



Метод капіталізації прибутку

- Метод прямої капіталізації прибутків та дисконтування грошових потоків вимагає визначення чистого операційного доходу (ЧОД), що приносить об'єкт і коефіцієнту капіталізації (R).

При застосуванні ДП використовується фінансова звітність заставодавця:

- Баланс;
- Звіт про рух грошових коштів.



Метод прямої капіталізації (МПК)

- Вартість об'єкта визначається за формулою:

$$V = I / R, \text{ де:}$$

- V - вартість об'єкта нерухомості;
- I - чистий дохід (ЧОД);
- R - коефіцієнт капіталізації (ставка доходу на інвестиції).



Метод дисконтування грошових потоків (МДГП)

- Вартість об'єкта нерухомості визначається по формулі:

- $$PV = \sum_{n=0}^N CF/(1+I)^n,$$

- де: n - порядковий номер періоду отримання грошового потоку, $n = 0, \dots, N$;
- CF_n - грошовий потік в n -й період;
- I - ставка дисконту.

Витратний підхід (ВП)

В основі ВП лежить розрахунок витрат на відновлення (в деяких випадках – заміщення) будівель і споруд за вирахуванням всіх видів зносу. До одержаної вартості додається ринкова вартість ділянки землі.

- **Технологія оцінки**
- Огляд об'єкта оцінки та ознайомлення з документацією.
- Оцінка поточної вартості відновлення або заміщення.
- Оцінка всіх видів зносу.
- Із оціночної вартості об'єкта нерухомості вираховуються всі види зносу.
- В разі необхідності додається вартість ділянки землі.



Витратний підхід (ВП)

Існує декілька способів визначення відновної вартості або вартості заміщення об'єкту нерухомості.

- **Індексний метод оцінки об'єкту нерухомості** полягає у визначенні відновної вартості оцінюваного об'єкту шляхом умноження балансової вартості активів (групи активів) на відповідний індекс переоцінки основних фондів.
- **Метод порівняння одиниці (метод питомої вартості)**, полягає в множенні скорегованої вартості вибраної для розрахунку одиниці вимірювання об'єкту на кількість одиниць оцінюваного об'єкта. При цьому одиницями вимірювання можуть бути м², м³ та інші.



Ринковий підхід

Оцінка за методом аналогів продаж (МА)

- При застосуванні цього методу вартість об'єкту оцінки визначається, виходячи з порівняння цін продажу аналогічних об'єктів. Правомірність застосування такого підходу базується на тому факті що вартість оцінюваного об'єкту безпосередньо пов'язана з ціною продажу аналогічних об'єктів. Кожний схожий об'єкт, що був предметом купівлі - продажу порівнюється з оцінюваним, а його вартість корегується на певні множники, що відображають всі суттєві відмінності між об'єктами.



Витратний підхід (ВП)

- **Технологія оцінки**
- 1. Вивчення ринку і вибір об'єктів нерухомості , які найбільш схожі з об'єктом що оцінюється.
- Збір і перевірка достовірності інформації щодо продажу вибраних об'єктів.
- Вибір необхідної одиниці порівняння (м.кв., м. куб., тощо).
- Проведення корегування цін продаж (пропозицій) по кожному об'єкту у відповідності з розбіжностями між ним і об'єктом що оцінюється.
- Узгодження скорегованих цін об'єктів що зіставляються.



Витратний підхід (ВП)

Розрахунок ринкової вартості оцінюваного об'єкту нерухомості (C_p) визначається за формулою:

$$C_p = C_i \pm K_i,$$

- де: C_i - ціна продажу i -го об'єкта нерухомості що оцінюється;
- K_i - величина корегування ціни продажу i -го об'єкта нерухомості.



Витратний підхід (ВП)

Джерела інформації:

- Спеціалізовані періодичні видання;
- Інформаційні служби;
- Фонд державного майна.

Корегування проводиться по елементам порівняння:

- Умови продажу;
- Умови оплати;
- Місцезнаходження;
- Фізичні характеристики;
- Економічні характеристики;
- Використання об'єкта.
- Корегування може проводитись в гривнях (доларах), процентах і долях.
- Корегування проводиться по вибраній одиниці порівняння, це:
 - Ціна за 1 м² загальної площі будівлі;
 - Ціна за 1 м² площі, яка здається в оренду;
 - Ціна за 1 м³;
 - Ціна за одиницю нерухомості яка приносить дохід (місце на стоянці).