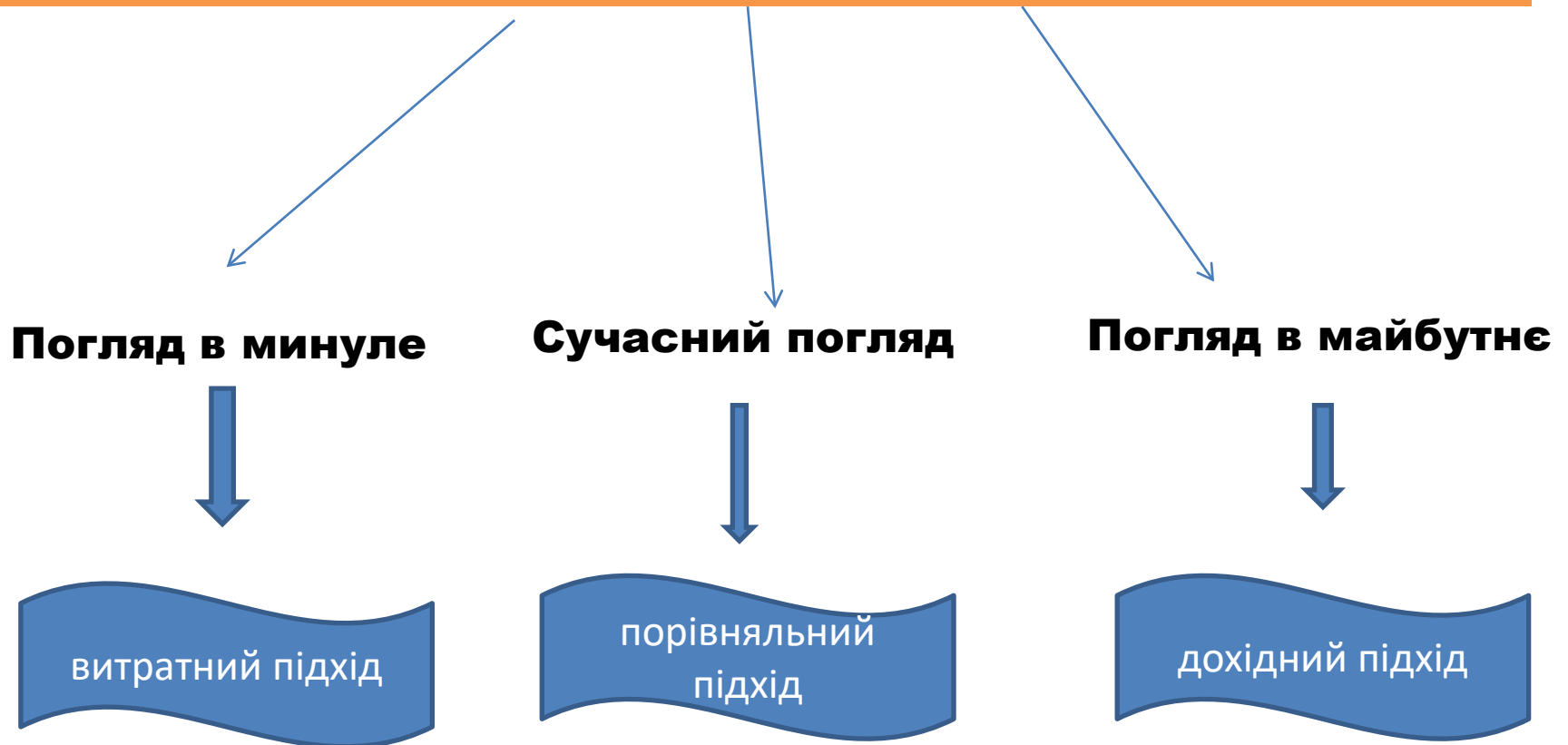


# Методологія оцінки



# Витратний підхід

**Основний зміст витратного метод** - поєднані усіх витрат на виробництво, придбання та реалізацію економічного активу з урахуванням його реального зносу

## **Сфери використання:**

- техніко-економічного обґрунтування нового будівництва;
- найкращого та ефективнішого використання земельної ділянки;
- вибору варіантів модернізації чи реконструкції;
- спеціалізованих активів;
- для цілей страхування;
- незавершеного будівництва;
- відсутність необхідної інформації для використання інших методів;
- вияви надлишку доходу при оцінці незабудованої землі (залишку землі);
- судового розподілу майна.

## **Переваги витратного підходу**

1. Достатньо широка сфера застосування;
2. Враховує вплив виробничо-господарських факторів на зміни вартості активів;
3. Враховує ступень зносу активів;
4. Більш обґрунтованість результати оцінки, оскільки вона спирається на фінансові, бухгалтерські та інші документи.

## **Недоліки витратного підходу**

1. Відображає минулу вартість;
2. Не враховує реальну ринкову ситуацію на дату оцінки;
3. Не орієнтується на перспективи розвитку бізнесу;
4. Не враховує ризики та невизначеності;
5. Відсутній зв'язок з теперішніми та майбутніми результатами

# Загальна схема витратного підходу

*Вартість  
бізнесу*



*Вартість земельної  
ділянки*



*Вартість  
економічних  
активів*



*Накопичений сукупний  
знос*



*Вартість гудвілу*

# Методи витратного підходу

```
graph TD; A[Методи витратного підходу] --> B[Метод вартості чистих активів]; A --> C[Метод вартості відтворення]; A --> D[Метод вартості заміщення];
```

*Метод вартості  
чистих активів*

*Метод вартості  
відтворення*

*Метод вартості  
заміщення*

# Розрахунок методом вартості чистих активів

1. Аналіз звітнього балансу та іншої фінансової документації;
2. Складання «економічного балансу».
3. Визначення вартості активів та вартості зобов'язань.
4. Визначення вартості бізнесу.

# Метод розрахунку вартості відтворення і заміщення

**Вартість відтворення активу** визначається шляхом оцінки вартості активу, якщо б його створювали сьогодні в поточних цінах.

**Відновна вартість** – це витрати на виробництва в поточних цінах достеменної копії активу (з використанням тих же матеріалів, стандартів, проектів), що оцінюється. Відновну вартість можна розрахувати шляхом індексування первісної вартості активу на індекси збільшення та зменшення вартості грошей.

**Вартість заміщення** - це витрати в поточних цінах на створення активу однакової корисності, але при використанні сучасних елементів виробництва (нових матеріалів, будівельних конструкцій, дизайну та ін.). Вартість заміщення припускає можливу задовільну заміну активу.

**Кількісний метод** – оцінка об'єктів на основі бухгалтерського обліку та кошторису витрат.

Застосування методу **порівнянної одиниці** передбачає розрахунок вартості активу з урахуванням порівнянної одиниці аналогічного активу.

Метод визначення вартості за **вартістю конструктивних елементів** (розбивки по компонентах )- оцінка на основі розміру вартості створення його основних елементів.



## **Визначення зносу і його класифікація**

**Знос** – це втрата вартості власності під впливом різноманітних факторів.

**Фізичний знос** – це зменшення вартості майна внаслідок втрати їм певних споживчих властивостей через природні явища або погане використання.

**Функціональний знос (або моральний)** – це зменшення вартості майна через його невідповідність сучасним ринковим вимогам, тобто актив не може задовольнити потреби споживача, що виникли в нових умовах.

**Зовнішній (економічний) знос** – це зменшення вартості майна внаслідок змін зовнішнього середовища: суспільних стандартів, законодавчих і фінансових умов, сервітів, демографічної ситуації, екологічної обставин та інших параметрів оточення.

## **Характер усувного та неусувного зносу**

Критерієм поділу зносу на усувний та неусувний виступає не технічні можливості його усунення, а економічна доцільність. Знос може бути названий *усувним*, якщо витрати на його усунення менше майбутнього зростання вартості активу. І навпаки, якщо витрачання на ліквідацію зносу перевищують збільшення ринкової вартості активу то такий знос буде *неусувним*.

**Строк фізичного життя** - час протягом якого об'єкт здатний реально використовуватися згідно свого призначення.

**Строк економічного життя** – час протягом якого поліпшення вносять внесок в вартість об'єкту, тобто знос має усувний характер.

**Фактичний вік** – час від введення активу в експлуатацію до дати оцінки.

**Ефективний вік** – час існування активу, виходячи із його фізичного стану, функціональних можливостей, сприйняття споживачів (ефективний час може бути як менший так і більший за фактичний).

**Залишковий строк економічного життя** – можливий термін функціонування до завершення його економічного життя.

**Формула підрахунку зносу** =  $\frac{\text{строк фактичного життя (або ефективний)}}{\text{Строк фізичного життя}}$ .