



РАНХиГС

РОССИЙСКАЯ АКАДЕМИЯ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА
И ГОСУДАРСТВЕННОЙ СЛУЖБЫ
ПРИ ПРЕЗИДЕНТЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФАКУЛЬТЕТ ЭКОНОМИКИ



Лекция №5

Методы затратного подхода при оценки недвижимого имущества

Автор: к.э.н., доцент

Литвинова С.А.

© Литвинова С.А.

**«РОССИЙСКИЙ ОЦЕНЩИК БЕРЕТ
ДААННЫЕ НЕ С ПОТОЛКА. А С
ПОДВЕСНОГО ПОТОЛКА»**

Затратный подход-

это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход, используемый для оценки недвижимости, основан на предположении, что затраты, необходимые для создания оцениваемого объекта в его существующем состоянии или воспроизведения его потребительских свойств, в совокупности с рыночной стоимостью земельного участка, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения рыночной стоимости объекта оценки.

Затратный подход

Затратный подход используется:

1. для более полного итогового согласования стоимости объекта
2. для объектов специального назначения, по которым нет аналогичных продаж (тюрьмы, банки, церковь, правительственные здания);
3. в условиях пассивного рынка, когда нет аналогичных продаж
4. При проверке результатов, полученных другими методами (итоговое согласование стоимости);
5. при обеспечении поимущественного налогообложения;
6. При наложении ареста, когда требуется отделить стоимость зданий от стоимости земли;
7. При расчете подоходного налогообложения: стоимость износа зданий и сооружений вычитают из налогооблагаемого дохода.

Затратный подход

$$C = C_{зд} - I + C_{зем},$$

где $C_{зд}$ - стоимость восстановления (замещения) здания;
 I - суммарная величина износа здания;
 $C_{зем}$ - стоимость земельного участка

Затратный подход

Методическая последовательность применения затратного подхода следующая.

1. Оценка стоимости земельного участка.
2. Определение затрат на замещение или воспроизводство улучшений (зданий и сооружений).
3. Оценка накопленного износа улучшений и вычитание из него восстановительной стоимости (получение текущей стоимости замещения или воспроизводства зданий и сооружений).
4. Увеличение стоимости замещения улучшений (зданий и сооружений) на размер стоимости участка земли и получение общей стоимости единого объекта недвижимости.

Затратный подход

Теория оценки выделяет пять основных методов определения стоимости земельных участков:

1. Метод капитализации земельной ренты (доходный подход).
2. Метод соотнесения (переноса).
3. Метод развития (освоения).
4. Техника остатка для земли.
5. Метод прямого сравнительного анализа продаж.

Метод капитализации земельной ренты (доходный подход).

Определение стоимости земельного участка методом капитализации земельной ренты (доходный подход) заключается в капитализации доходов, полученных за счет арендных платежей. В связи с тем что в России пока еще мало распространена практика сдачи в аренду частных земельных участков, арендуются главным образом государственные и муниципальные земельные участки. Арендные платежи в этом случае регламентированы нормативной ценой земли, неадекватной ее рыночной стоимости, поэтому на практике применение метода капитализации земельной ренты дает не достаточно объективные результаты.

Метод соотнесения (переноса) состоит в определении соотношения между стоимостью земельного участка и возведенных на нем улучшений. Оценщик оценивает общую стоимость застроенного участка, вычитает из нее стоимость зданий и сооружений и получает стоимость земельного участка.

Метод соотнесения целесообразен при недостаточности сравнимых продаж свободных земельных участков.

Метод развития (освоения) представляет собой упрощенную модель инвестиционного анализа варианта наилучшего использования земельного участка, не имеющего аналогов в сравнимых продажах. Как правило, это нестандартные крупные земельные массивы, для которых решается вопрос их рационального освоения. *Такие случаи довольно часто встречаются в российской практике оценки.*

Техника остатка для земли - универсальный метод оценки, но он наиболее эффективен при отсутствии сведений о сравнимых продажах свободных участков и наличии информации о доходности объекта. В этом случае затратным методом оценивается стоимость улучшений и с помощью коэффициента капитализации для здания определяется относящаяся к нему часть чистого операционного дохода. Остальная часть чистого операционного дохода всей собственности с помощью коэффициента капитализации для земли преобразуется в оценку ее стоимости.

Расчет методом сравнительного анализа продаж заключается в анализе фактических сделок купли - продажи аналогичных земельных участков, сравнении их с оцениваемым и внесении соответствующих поправок на различия, которые имеются между сопоставимыми участками и оцениваемым.

В результате сначала устанавливается продажная цена каждого сопоставимого участка, как если бы он имел те же характеристики, что и оцениваемый участок, а затем определяется средневзвешенная стоимость оцениваемого земельного участка.

Затратный подход

Особенность применения затратного подхода составляет понимание оценщиком различия между восстановительной стоимостью (стоимостью воспроизводства) объекта и стоимостью замещения.

Восстановительная стоимость (стоимость воспроизводства объекта) определяется издержками в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта в его «новом» состоянии (без учета износа), с использованием таких же архитектурных решений, строительных конструкций и материалов, а также с тем же качеством строительно-монтажных работ. В данном случае воспроизводится тот же моральный износ объекта и недостатки в архитектурных решениях, которые имелись у оцениваемого объекта.

Стоимость замещения определяется расходами в текущих ценах на строительство объекта, имеющего с оцениваемым эквивалентную полезность, но построенную в новом архитектурном стиле с использованием современных проектных нормативов и прогрессивных материалов и конструкций, а также современного оборудования объекта недвижимости.

Затратный подход

Способы определения восстановительной стоимости

1. **Метод количественного анализа сметной стоимости строительства**-составление смет на строительство объекта, как если бы он строился вновь.
2. **Метод сравнительной единицы**-метод оценки затрат на строительство путем умножения скорректированной стоимости выбранной для расчета недвижимой единицы (взятой в качестве ориентира) на количество единиц оцениваемого объекта (1 м², 1 м³, 1 машино-место)
3. **Метод разбивки на компоненты**-затраты по отдельным компонентам здания (затраты на производство монтажных работ, отделочных и др.)

Важным и сложным элементом затратного подхода является определение износа.

Износ-потеря стоимости объектом, обусловленная различными причинами

Физический износ отражает изменения физических свойств объекта недвижимости со временем (например, дефекты конструктивных элементов). Физический износ бывает двух типов: первый возникает под воздействием эксплуатационных факторов, второй - под воздействием естественных и природных факторов.

методы расчета физического износа



Затратный подход

Метод разбивки на виды износа

Физический износ

-

изменение физических свойств объекта со временем под влиянием эксплуатационных воздействий и природных сил

(снижается прочность стен, бледнеет покраска и др.)

Функциональный

(моральный)износ -

потеря стоимости из-за несоответствия объекта современным требованиям рынка

(неудачная планировка квартиры, несовременная инфраструктура, устаревшая архитектура, излишества-излишне прочный фундамент)

Внешний

(экономический) износ-

Снижение стоимости объекта вследствие негативного изменения его внешней среды, обусловленными либо экономическими либо политическими факторами

Нормативный метод расчета физического износа основан на использовании Единых норм амортизационных отчислений. Эти нормы даются на полное восстановление первоначальной стоимости, а в расчет также включаются нормы амортизационных отчислений на капитальный ремонт и модернизацию зданий и сооружений.

Самым точным и наиболее трудоемким способом является экспертный. Он предполагает создание дефектной ведомости и определение процента износа всех конструктивных элементов здания или сооружения.

Стоимостный метод заключается в определении затрат на восстановление элементов зданий и сооружений. В данном случае путем осмотра определяется процент износа каждого элемента здания, который затем переводится в стоимостном выражении.

Метод расчета срока жизни зданий базируется на экспертизе строений оцениваемого объекта и предположении, что эффективный возраст объекта (возраст, который соответствует физическому состоянию объекта и учитывает возможность его приобретения) так относится к типичному сроку экономической жизни (время, в течение которого объект может приносить прибыль), как накопленный износ к текущей восстановительной стоимости.

Функциональный износ может быть устранимым и неустранимым. Если дополнительно полученная стоимость превышает затраты на восстановление, то функциональный износ - устранимый.

Элементом устранимого функционального износа можно считать отсутствие камина, затраты на установку которого перекрываются увеличением доходности и рыночной стоимости недвижимости. Величина устранимого износа определяется как разница между потенциальной стоимостью здания на момент его оценки с обновленными элементами и его же стоимостью на дату оценки без обновленных элементов. К неустранимому функциональному износу относится уменьшение стоимости из-за факторов, связанных как с недостатком, так и избытком качественных характеристик здания.

Внешний (экономический) износ в большинстве случаев неустраним.

Внешний (экономический) износ - это потеря в стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов.

Экономический износ может быть вызван целым рядом причин, например общеэкономическими, внутриотраслевыми, правовыми изменениями или изменениями, относящимися к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Основными факторами внешнего износа в России являются общее состояние в экономике, которое в отдельных регионах усиливается местными факторами, наличие дискриминирующего законодательства для отдельных видов предпринимательской деятельности, штрафы за загрязнение окружающей среды.

Важным и сложным элементом затратного подхода является определение износа.

Износ-потеря стоимости объектом, обусловленная различными причинами



Метод
разбивки на
виды износа



Метод срока
жизни здания



Срок экономической жизни-
период прибыльного
использования объекта, когда
осуществляемые улучшения
вносят вклад в стоимость
недвижимости

25

Затратный подход

Метод срока жизни здания

Срок экономической жизни-
период прибыльного использования объекта, когда
осуществляемые улучшения вносят вклад в стоимость
недвижимости



РАНХиГС
РОССИЙСКАЯ АКАДЕМИЯ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА
И ГОСУДАРСТВЕННОЙ СЛУЖБЫ
ПРИ ПРЕЗИДЕНТЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФАКУЛЬТЕТ ЭКОНОМИКИ

Спасибо за внимание!

Использование материалов презентации

Использование данной презентации, может осуществляться только при условии соблюдения требований законов РФ об авторском праве и интеллектуальной собственности.

Презентация является собственностью автора. Разрешается распечатывать копию любой части презентации для личного некоммерческого использования, однако не допускается распечатывать какую-либо часть презентации с любой иной целью или по каким-либо причинам вносить изменения в любую часть презентации. Использование любой части презентации в другом произведении, как в печатной, электронной, так и иной форме, а также использование любой части презентации в другой презентации посредством ссылки или иным образом допускается только после получения письменного согласия авторов.