



# Затратный подход

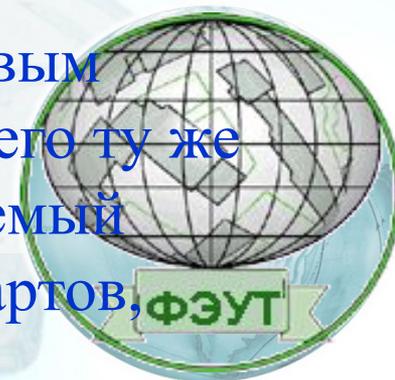
---

# Сущность затратного подход

Предполагается, что финансовые затраты на строительство оцениваемого объекта недвижимости в его существующем состоянии, и воспроизведения его потребительских свойств, соответствует рыночной стоимости этого объекта.

Восстановительная стоимость соответствует финансовым затратам на воспроизведение точной копии оцениваемого объекта с использованием тех же строительных материалов, проектных решений и сохранением всех имеющихся недостатков.

Стоимость замещения соответствует финансовым затратам на воспроизведение объекта, имеющего ту же функциональную пригодность, что и оцениваемый объект, с использованием современных стандартов, материалов и дизайна.



# Область применения затратного метода

1. Используется на малоактивных рынках. Когда имеющийся недостаток информации не позволяет использовать рыночный подход.
2. При технико-экономическом обосновании нового строительства.
3. При оценке реконструируемых объектов, объектов незавершенной стройки.
4. При оценке уникальных объектов. (музеев, библиотек и т.д. когда невозможно найти сопоставимые объекты.
5. При определении страховой стоимости.
6. При необходимости определения стоимости Раздельно для земли и улучшений. Например, при налогообложении.

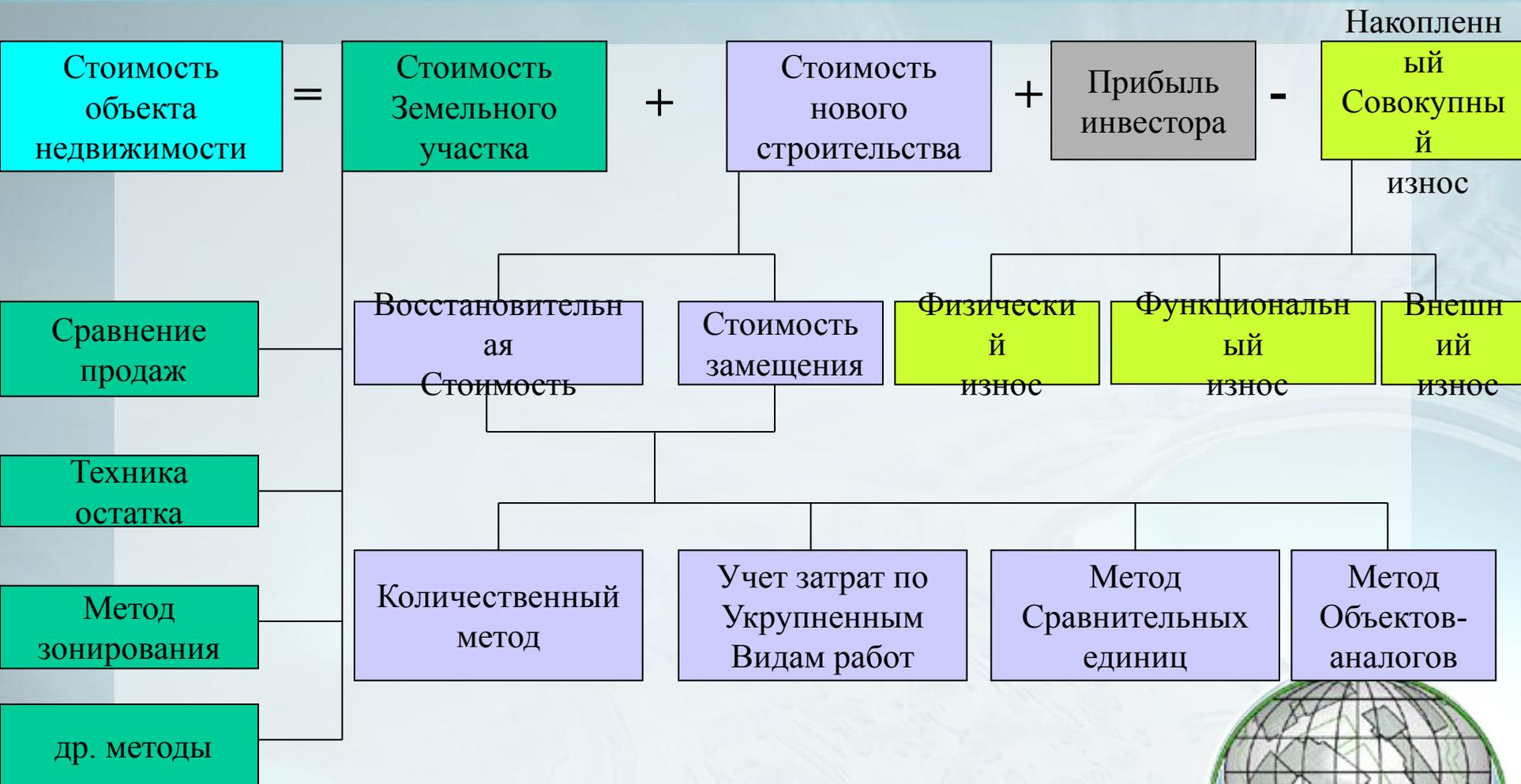


# Последовательность оценки затратным методом

1. Оценивается стоимость земельного участка
2. Определение восстановительной стоимости или стоимости замещения улучшений.
3. Определение предпринимательской прибыли.
4. Определение износа зданий и сооружений.
5. Оценка общей стоимости объекта недвижимости.



# Схема оценки затратным методом



# Техника остатка

Доход, относящийся к земле, является остатком от общего дохода, приносимого производственным объектом, когда из него вычли доходы на удовлетворение остальных факторов производства: труд, капитал, управление.

Исходные данные: ЧОД, ставки доходности (для земли, улучшений), стоимость одной из физических составляющих (улучшений или земли)

$$\begin{aligned} \text{ЧОД}_y &= V_y * R_y \\ \text{ЧОД}_L &= \text{ЧОД} - \text{ЧОД}_y \\ V_L &= \text{ЧОД}_L / R_L \\ V &= V_L + V_y \end{aligned}$$



# Техника остатка для улучшений

Исходные данные: ЧОД, ставки доходности (для земли, улучшений), стоимость земли

$$\begin{aligned} \text{ЧОД}_L &= V_L * R_L \\ \text{ЧОД}_y &= \text{ЧОД} - \text{ЧОД}_L \\ V_y &= \text{ЧОД}_y / R_y \\ V &= V_L + V_y \end{aligned}$$



# Количественный метод

1. Определяются затраты труда, стоимость материалов, средств механизации работ.
2. К стоимости прямых расходов добавляются накладные расходы и прибыль подрядчика, затраты на проектирование, строительство и т.д.
3. Для составления смет используются сметные нормативы.
4. Сметная стоимость – основа для определения капитальных вложений, финансирования строительства.
5. Текущий уровень сметных цен может быть определен на основе базисных цен, приведенных в сборниках «Государственные элементные нормы на ремонтно-строительные работы» (ГЭСНр) и «Федеральные единичные расценки на ремонтно-строительные работы». (ФЕРр).



# Учет затрат по Укрупненным Видам работ

1. Модификация количественного метода. Но менее трудоемок, т.к. основан на использовании не единичных, а укрупненных сметных норм.
2. Меньше точность расчетов, но гораздо оперативнее количественного метода.
3. В качестве единиц измерения стоимости принимаются единицы по видам работ. 1 куб.метр извлеченного грунта, 1 кв. метр. Отштукатуренной поверхности, уложенного пола. И т.д.
4. Основным источником информации для метода являются укрупненные сметные нормы по отдельным видам строительных работ.



# Метод сравнительных единиц

1. В данном методе единицей измерения стоимости является унифицированный показатель потребительской полезности оцениваемого здания. (1 кв. метр общей площади жилых зданий, 1 куб. метр емкости складских помещений и т. д. )
2. Меньше точность расчетов, но гораздо оперативнее количественного метода.
3. Общая стоимость здания определяется как произведение стоимости нормативных затрат, приведенных к единице, на общее количество таких единиц.
4. Для разных типов объектов существуют «Удельные показатели стоимости строительства» (УПСС), в которых приводятся корректирующие коэффициенты.



# Метод объектов - аналогов

1. Определяется стоимость объекта непосредственно по стоимости объекта аналога. По необходимости могут вводиться дополнительные корректировки.
2. Как правило, информацию берут в отраслевых проектных организациях.

Во всех методах полученную стоимость приводят на дату оценки стоимости.

Базисные уровни сметных норм введены 1.01 1984г. И 1.01.1991г. Расчетные региональные индексы пересчета стоимости строительных работ осуществляются отделами ценообразования в строительстве в администрациях каждой области. Они ежеквартально публикуются в информационных бюллетенях «Индексы цен в строительстве»

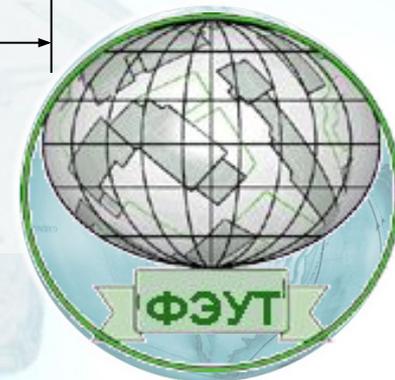
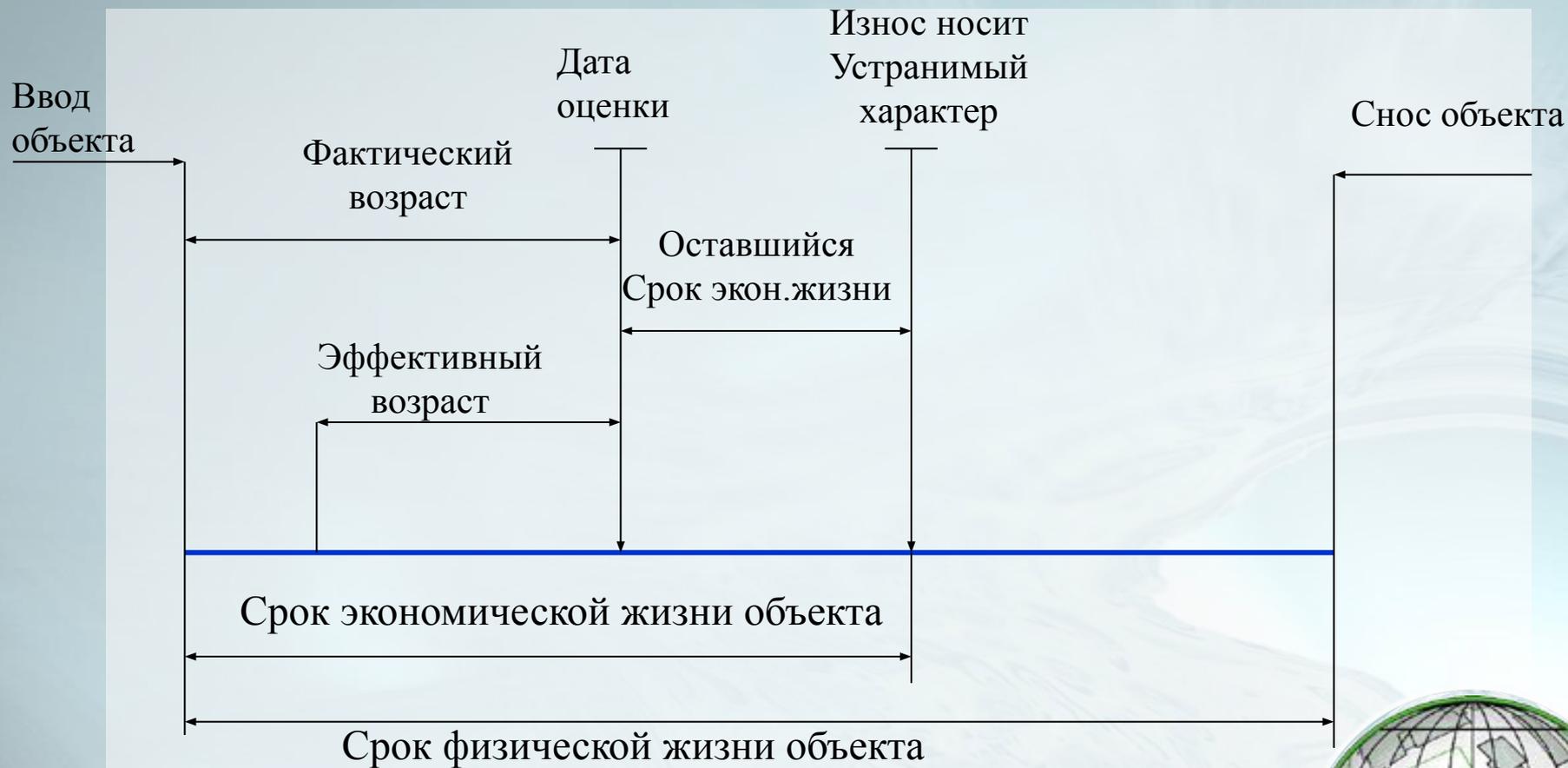


# Понятие износа

1. Физический износ- уменьшение стоимости имущества из-за утраты им заданных потребительских свойств по естественным причинам или вследствие неправильной эксплуатации.
2. Функциональный износ- уменьшение стоимости имущества из-за его несоответствия современным рыночным требованиям по архитектуре, благоустроенности, безопасности и т.д.
3. Внешний (**экономический**) износ – уменьшение стоимости имущества вследствие изменения внешней среды: законодательных, правовых актов, финансовых условий, экологической обстановки, изменения социальных стандартов общества и т.д.



# Срок жизни объекта



**Спасибо за внимание!**

