

Затратный подход к оценке стоимости объектов недвижимости

При использовании затратного подхода предполагается, что затраты, необходимые для создания оцениваемого объекта недвижимости в его существующем состоянии или состоянии воспроизведения его потребительских свойств, соответствует рыночной стоимости объекта.

Затратный подход предполагает оценку имущественного комплекса, состоящего из земельного участка и созданных на нем улучшений, на основе затрат, которые необходимо сделать при его воссоздании на конкретную дату. При этом необходимо учитывать износ (обесценивание) оцениваемых улучшений со времени эксплуатации.

- В общем виде, стоимость, определяемая с использованием затратного подхода, определяется следующим образом:

- $C_n = C_z + C_y$

-
- где C_n – стоимость ОН, определенная с использованием затратного подхода, тыс.руб.;
- C_z – стоимость земли (рыночная), тыс.руб.;
- C_y – остаточная стоимость улучшений (здания, сооружения с учетом износа), тыс.руб.
- В основе затратного подхода лежит принцип замещения

Алгоритм применения подхода

- **определяется рыночная стоимость земельного участка**
- **определяется полная восстановительная стоимость (ПВС) или стоимость замещения;**
- **определяются все виды износа (физический, функциональный, внешний);**
- **рассчитывается остаточная стоимость улучшений (п.2 – п.3);**
- **уточняется величина предпринимательской прибыли;**
- **определяется стоимость объекта недвижимости**
- **Предпринимательская прибыль – это требуемая сумма превышения выручки над общими затратами на строительство, которая позволяет назвать данный проект финансово–оправданным для застройщика. Она определяется в размере 30% (на основе исследования рынка)**

Определение восстановительной стоимости

- **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 воспроизводятся тот же моральный износ объекта и те же недостатки в архитектурных решениях, которые имелись у оцениваемого объекта.**
- **Существует четыре основных способа определения восстановительной стоимости объекта недвижимости.**

Основные способы определения ПВС

- **1. На основе сметной стоимости строительства, или метод количественного анализа *Смета на строительство* – документированный план поступления и расходования денежных средств для финансирования расходов на строительство.**
- **2. Индексный способ**
- **Он предусматривает корректировку балансовой стоимости на соответствующий индекс в соответствии с Положением о порядке переоценки основных фондов (средств) предприятий и организаций, утвержденным постановлением Правительства РФ № 1233 от 25 ноября 1993 г. Индексы для переоценки основных фондов утверждаются правительством РФ и периодически публикуются в печати.**

- **3.Метод сравнительной единицы**
- **Метод оценки затрат на строительство путем умножения скорректированной стоимости выбранной для расчета недвижимости единицы (взятой в качестве ориентира) на количество единиц оцениваемого объекта. Единицами измерения могут быть 1м² , 1м³ , 1 место и пр. В случае если эксперт– оценщик не сможет отыскать недавно построенный сопоставимый объект, можно воспользоваться разработками ЦНИИ экономики и управления строительством, который выпускает удельные показатели стоимости на потребительскую единицу строительной продукции по характерным типам зданий и сооружений в базисном, текущем и прогнозном уровнях цен на основании ежеквартальных цен на ресурсы.**
- **4.Метод разбивки на компоненты**
- **Этот метод используют показатели затрат по отдельным компонентам здания, включая их установку (затраты на производство земляных работ, монтажных, отделочных и т. д.).**

Определение накопленного улучшениями износа

- Любой объект недвижимости (кроме земли при нормальном использовании) подвержен износу
- Существует два способа определения износа объекта недвижимости: метод разбиения на виды износа и метод срока жизни.
- 1. Метод разбиения на виды износа
- *Износ* (или устаревание) вообще – это потеря стоимости объектом, обусловленная самыми разными причинами. Для недвижимости различают три вида износа: физический, функциональный (или моральный), внешний (или экономический).
- *Физический износ* – обусловлен изменениями физических свойств объекта в соответствии со временем под влиянием эксплуатационных воздействий и природных сил (снижается прочность стен, бледнеет покраска, ржавеют трубы и т. п.). Величина физического износа определяется двумя методами:
- 1) путем непосредственного обследования элементов здания; значения величин износа будут определяться опытом и знаниями оценщика;
- 2) по соотношению фактического (T_f) и нормативного сроков службы (T_n):
- ,

Определение стоимости земельного участка

- Существуют следующие основные методы оценки рыночной стоимости земельных участков:
- – *метод сопоставимых продаж* – заключается в сопоставлении и сравнении данных по аналогичным свободным участкам, которые были проданы за последнее время, и внесении поправок в цены продаж;
- – *метод соотнесения (переноса)* состоит в разделении общей цены продажи сопоставимого комплекса, включающего объект недвижимости и земельный участок, на две составляющие – цену здания и цену земельного участка. Из общей цены комплекса вычитается стоимость зданий и сооружений и получается стоимость земельного участка;
- – *метод капитализации земельной ренты* : стоимость определяется путем капитализации доходов, полученных за счет арендных платежей;
- – *метод «остатка для земли»*, данный метод оценки стоимости земельного участка отличается от метода капитализации земельной ренты лишь тем, что доход, который капитализируется, рассчитывается исходя из доли прибыли, отнесенной к земельному участку.

Способы согласования результатов оценки, полученных различными подходами

- **Обычно используют три основных способа согласования результатов оценки:**
- **1.Определение среднеарифметической величины (большая погрешность);**
- **2.Математическое взвешивание, которое заключается в придании определенных весов (в процентах) каждому результату оценки стоимости объекта и расчете средневзвешенной величины, которая и будет выражать окончательную величину стоимости объекта;**

Согласование результатов оценки

- **Пример:** Необходимо определить рыночную стоимость объекта недвижимости для продажи. Имеются следующие результаты оценки, представленные в таблице

- $I = \frac{ЭВ}{СЭЖ}$

- где I – износ,
- $ЭВ$ – эффективный возраст,
- $СЭЖ$ – срок экономической жизни.