

Содержание:

Image not found or type unknown



Введение

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.

Особенность применения затратного подхода составляет понимание оценщиком различия между восстановительной стоимостью (стоимостью воспроизводства) объекта и стоимостью замещения. Восстановительная стоимость (стоимость воспроизводства) определяется издержками в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурно - планировочных решений, строительных конструкций и материалов и с тем же качеством строительно - монтажных работ. При определении восстановительной стоимости воспроизводится тот же функциональный износ объекта и те же недостатки в архитектурных решениях, которые имеются у оцениваемого объекта. Стоимость замещения определяется расходами в текущих ценах на строительство объекта, имеющего с оцениваемым эквивалентную полезность, но построенного в новом архитектурном стиле с использованием современных стандартов, материалов, дизайна и планировки.

Таким образом, восстановительная стоимость выражается издержками на воспроизводство точной копии объекта, а стоимость замещения - издержками на создание современного объекта - аналога.

Согласно Стандартам Российского общества оценщиков (СТО РОО 21-01-95) при оценке недвижимости с помощью затратного подхода рекомендуется последовательно определять:

- рыночную стоимость земельного участка;

- восстановленную стоимость объекта недвижимости или стоимость замещения;
- рыночную стоимость недвижимости затратным методом как сумму стоимости участка земли и восстановительной стоимости объекта за минусом накопленного износа.

Кроме того, механизмы оценки недвижимости активно используются в текущей деятельности предприятия: для организации коммерческого использования имущественного комплекса предприятия; работы по кредитным программам; формирования оптимальной налоговой политики предприятия; организации системы бухгалтерского, налогового и управленческого учета.

2. Общая характеристика затратного подхода

Затратный метод – подход к оценке недвижимости, основанный на том, что покупатель не должен платить за объект больше, чем стоит его строительство заново по текущим ценам на землю, строительные материалы и работы. Такой подход к определению стоимости вполне оправдывает себя, когда речь идет о новых или относительно новых зданиях.

Затратный подход- совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

Обобщенная формула расчета выглядит следующим образом:

Собственный капитал = Активы – Обязательства.

Затратный подход, используется 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.

Особенностью применения затратного подхода составляет различие между восстановленной стоимостью объекта и стоимостью замещения.

Восстановительная стоимость (стоимость воспроизводства) определяется издержками в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурно- планировочных решений,

строительных конструкций и материалов и с тем же качеством строительно-монтажных работ. Стоимость замещения определяется расходами в текущих ценах на строительство объекта, имеющего с оцениваемым эквивалентную полезность, но построенного в новом архитектурном стиле.

3. Массовая и индивидуальная оценка затратного подхода

Индивидуальная оценка - оценка конкретного объекта недвижимости на конкретную дату.

Массовая оценка - это систематическая оценка групп объектов недвижимости по состоянию на определенную дату, с использованием стандартных процедур и статистического анализа.

Массовая оценка имеет дело с оценкой большого количества объектов, которые, естественно, различаются между собой, поэтому вынужденным инструментом ее является применение стандартных методов к группам и классам объектов, что требует определенной работы по классификации и стратификации объектов. Разработка стандартных методов и приемов статистического анализа, описание правил их грамотного применения - это предмет массовой оценки как специальной отрасли теории оценки и прикладного анализа.

Обе методики оценки - массовая и индивидуальная, - имеют в своей основе систематические методы сбора, анализа и обработки информации для получения хорошо обоснованных результатов. В процессе массовой оценки, оценщику приходится осуществлять те же действия, что и при индивидуальной оценке, отличия в основном связаны с разницей в масштабе проведения работ, и методах контроля качества оценки.

И массовая, и индивидуальная оценка недвижимости требуют сбора информации. Характер объекта недвижимости и имеющиеся о нем данные определяют объем работ по сбору необходимых сведений, а также их вид, что в свою очередь обуславливает, какой подход к оценке необходимо избрать. В массовой оценке используются три основных метода - затратный, доходный метод (капитализации дохода) и метод сравнения продаж. Выбор метода определяется видом недвижимости, состоянием рынка и доступностью необходимой информации. Модели массовой оценки для трех методов рассматриваются ниже.

При индивидуальной оценке в финале оценщик проводит согласование результатов трех методов и принимает окончательное решение. При массовой оценке ее заключительными этапами является проверка модели и контроль качества полученных результатов. Качество выполненной работы оценивается преимущественно статистическими методами: большая часть полученных оценок должна попасть в заданный диапазон среднего отклонения от реальных цен продаж. Наряду со статистическим контролем

проводится экспертный контроль, позволяющий компенсировать (при необходимости) недостаточное качество исходной информации по рыночным сделкам. Кроме того, оценка должна соответствовать существующим профессиональным стандартам, причем для массовой оценки помимо этических и содержательных, есть ряд статистических критериев качества модели. Так, стандарты Международной Ассоциации налоговых оценщиков требуют, чтобы определяющий среднее отклонение коэффициент дисперсии для жилых объектов не превышал 15%, а по группе доходной недвижимости 20%.

4. Методы затратного подхода

Как и сравнительный подход, затратный основан на принципе замещения и является наиболее универсальным методом оценки недвижимости.

Методы:

- метод накопления активов (метод чистых активов) - используется при определении рыночной стоимости действующего предприятия;

- метод ликвидационной стоимости используется при определении ликвидационной стоимости предприятия. **Метод накопления активов**

включает в себя следующие этапы:

1. Оценка рыночной стоимости недвижимости, в том числе земельных участков.
2. Оценка рыночной стоимости машин и оборудования и транспортных средств.
3. Оценка рыночной стоимости нематериальных активов.
4. Оценка рыночной стоимости товарно-материальных запасов.
5. Определение рыночной стоимости финансовых активов (финансовых вложений, дебиторской задолженности).
6. Определение текущей стоимости обязательств компании.
7. Определение рыночной стоимости компании путем вычитания из

рыночной стоимости всех активов стоимости обязательств.

Применение метода накопления активов может осуществляться при выполнении следующих условий:

- предприятие обладает значительными материальными или финансовыми активами;
- предприятие является действующим и имеются основания полагать, что в перспективе останется таковым;
- предприятие является вновь созданным;
- оцениваемое предприятие является холдингом или инвестиционной компанией;
- у предприятия отсутствует постоянная предсказуемая клиентура.

Метод ликвидационной стоимости

Ликвидационная стоимость собственного капитала = ликвидационная стоимость всех активов - затраты на ликвидацию - величина всех обязательств на дату проведения оценки.

Последовательность работ по расчету ликвидационной стоимости предприятия включает:

- разработку календарного графика ликвидации активов предприятия;
- расчет рыночной, а затем ликвидационной стоимости активов;
- расчет затрат на ликвидацию организации;
- определение величины обязательств предприятия;
- вычитание из ликвидационной стоимости активов величины затрат на ликвидацию и обя

Применение метода ликвидационной стоимости может осуществляться при выполнении с

- предприятие не является действующим или имеются основания считать, что оно прекра
- оцениваемая доля является контрольной или такой, которая способна вызвать продажу активов;

- когда стоимость предприятия при ликвидации выше, чем при продолжении деятельности

В методах затратного подхода важную роль играет также оценка степени износа оцениваемого объекта, это объясняется тем, что получаемая вначале стоимость замещения объекта не учитывает износа и только на следующем этапе полученная оценка стоимости корректируется на фактический износ объекта (физический, функциональный и внешней).

5. Значение затратного метода

Затратный метод- метод определения цены товаров(работ, услуг) для целей налогообложения,

Применение затратного метода необходимо при:

- анализе нового строительства;
- определении варианта использования земли;
- реконструкции зданий;
- оценке для целей налогообложения;
- оценке для страхования;
- оценке последствий стихийных бедствий;
- оценке специальных зданий и сооружений.

В условиях же перехода к рыночным условиям затратный метод является более предпочтительным по сравнению с другими, так как для применения других методов требуется обширная рыночная информация, которая из-за неразвитого рынка отсутствует. Однако всегда следует помнить, что затраты на строительство являются лишь базисом рыночной стоимости и чаще всего бывают или больше, или меньше ее.

К недостаткам затратного метода следует отнести следующее:

- не отражает стоимости прогнозируемых доходов, что является определяющим для недвижимости, приносящей доход;

- большие трудности и неопределенности с расчетом износа, особенно если зданию более 10 лет.;
- не учитывает возможности применения варианта наилучшего и наиболее эффективного использования участка;
- трудно реализуем для оценки зданий с уникальными архитектурными и эстетическими характеристиками, имеющих историческую ценность, а также зданий с чрезмерным физическим, функциональным и внешним износом.

Применение затратного метода оценки включает следующие этапы:

1. осмотр объекта недвижимости и ознакомление со всей имеющейся документацией;
2. определение полной стоимости воспроизводства или замещения;
3. расчет всех видов износа: физического, функционального, внешнего;
4. определение полного износа из ПСВ (ПСЗ) с целью получения стоимости зданий и сооружений;
5. расчет стоимости земельного участка и работ по его благоустройству; если участок арендован, то учитывается стоимость прав аренды;
6. общая оценка имущества путем суммирования стоимости земельного участка, стоимости зданий и сооружений и стоимости работ по благоустройству участка.

Оценка объекта затратным методом может быть достоверной только в той степени, в какой достоверно определена стоимость строения. Точность такой оценки всецело зависит от точности определения размеров износа и реальности определения сравнительной стоимости земли. Хорошо информированный покупатель не будет платить за недвижимость больше той суммы, за которую он может приобрести точно такой же объект, при условии, что платеж произведен им вовремя.

6. Сфера применения и ограничения метода

Оптимальной сферой применения затратного подхода к оценке недвижимости, дающей наиболее объективные результаты, являются:

- 1) определение рыночной стоимости новых или относительно новых строений, имеющих незначительный износ и отвечающих наиболее эффективному использованию участка;
- 2) определение рыночной стоимости старых объектов недвижимости при наличии надежной информации для расчета износа;
- 3) определение рыночной стоимости строительных проектов, определение рыночной стоимости объектов специального назначения;
- 4) определение рыночной стоимости объектов, с которыми редко заключаются рыночные сделки;
- 5) определение рыночной стоимости объектов недвижимости, не поддающихся оценке методами доходного подхода.

Результаты затратного подхода можно косвенно использовать в процессе оценки объекта другими методами, например, при отсутствии необходимых рыночных данных размер поправки для сравнительного подхода можно определить как величину затрат на воссоздание искомой характеристики. Затратный подход требует, чтобы земля и здания оценивались отдельно, что позволяет отделить элементы, не подлежащие страхованию, при оценке в целях страхования.

Затратный подход имеет большое значение для принятия решений об экономической целесообразности строительства пристроек или реконструкции здания. Для этого предполагаемые затраты сопоставляются с ожидаемым ростом доходов или возможной цены продажи модернизированного здания.

Затратный подход используется для определения оптимального числа строений, устранения неоправданной избыточности.

Расчетная стоимость строительства является основным элементом технико-экономического обоснования инвестиционных решений, лежащих в основе планов землепользования.

Затратный подход нецелесообразно использовать, если здание старое, либо представляет наиболее эффективный вид использования участка как незастроенного. В таком случае оценщику сложно достоверно оценить физический, функциональный и внешний износ старения.

Затратный подход сложно использовать, если полностью отсутствуют или неоднородны данные для оценки предпринимательской прибыли.

Если оценка объектов недвижимости проводится в целях инвестирования, применимость затратного подхода осложняется тем, что он не учитывает временной разрыв в получении законодательного перестроенного здания.

Затратный подход не обеспечит необходимой надежности результата, если промежуточные расчеты не перепроверяются рыночными данными.

Затратный подход дает результат стоимости объекта недвижимости с безусловным правом собственности. Поэтому, чтобы оценить

недвижимость, сданную в аренду, или на которую распространяются другие частичные имущественные права, необходимо сделать соответствующие корректировки. Оценщик вносит корректировки на конкретные имущественные права, подлежащие оценке, а также на дополнительные расходы, возникающие при простое помещений.

7. Заключение

К основным характеристикам затратного подхода относятся:

- оценка имущественного комплекса, состоящего из земельного участка и созданных на нем улучшений, на основе расчета затрат, необходимых при его воссоздании на конкретную дату (дату оценки);
- учет износа (обесценения) оцениваемых улучшений в период эксплуатации под воздействием различных факторов;
- принцип «замещения».

Необходимое условие для использования затратного подхода - достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта с последующим учетом износа оцениваемого объекта. Основные этапы применения затратного подхода:

- оценка восстановительной стоимости оцениваемого здания;
- оценка величины предпринимательской прибыли (прибыли инвестора);

- расчет выявленных видов износа;
- оценка рыночной стоимости земельного участка;
- расчет итоговой стоимости объекта оценки путем корректировки восстановительной стоимости на износ с последующим увеличением полученной величины на стоимость земельного участка.

Необходимо учитывать, что во многих случаях затратный подход в оценке недвижимости не отражает рыночную стоимость, так как затраты инвестора не всегда создают рыночную стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов, и, напротив создаваемая стоимость не всегда бывает адекватной понесенным затратам. Это касается прежде всего объектов доходной недвижимости.

Вывод о величине рыночной стоимости оцениваемого объекта делается оценщиком после тщательного сравнительного анализа результатов по каждому из использованных подходов, учитывая специфику и приоритетность того метода или методов, которые, по мнению оценщика, и приемлемы в каждом конкретном случае.

Применение затратного подхода предпочтительнее, а иногда и единственно возможно в следующих случаях.

- Когда оцениваются новые или недавно построенные объекты.

В этом случае стоимость строительства таких объектов (с учетом ПЦ прибыли инвестора), как правило, более близка к рыночной стоимости.

- В случае, когда необходим анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка.

Наиболее эффективное использование земельного участка представляет собой использование незанятого земельного участка или земельного участка с улучшениями, которое является физически возможно, юридически допустимо, осуществимо с финансовой точки зрения и обеспечивает получение максимально возможного дохода.

Производимые экспертом расчеты по возможно более эффективному использованию (относительно текущего) во многих случаях позволяют повысить инвестиционную привлекательность оцениваемого имущественного комплекса в

глазах потенциального инвестора.

Оценка данного имущественного комплекса проводится в следующих случаях:

- Когда необходимо технико-экономическое обоснование нового строительства.
- Для оценки объектов незавершенного строительства.
- Для оценки в целях страхования.
- Для переоценки основных фондов предприятий.
- В случае если ощущается недостаток информации для использования других подходов к оценке.

8 Список литературы.

1. Презентация. по дисциплине.
2. Сайт <https://studbooks.net/>
3. Оценка стоимости имущества: учебное пособие / под ред. И.В.Косоруковой. – М.: МФПУ «Университет», 2012. – 736с.
4. Царев В.В. Оценка стоимости бизнеса: теория и методология: учебное пособие / В.В. Царев, А.А. Кантарович. - М.: Юнити-Дана, 2015. - 569 с. – режим доступа <http://biblioclub.ru/>