

image not found or type unknown



В развитых странах мира используют различные методические подходы к оценке недвижимости. Например, в английской практике оценивания имущества распространены пять методов: сравнения, инвестиций, прибыли, остатка, подрядчика.

Сравнительный, доходный и затратные подходы являются основными подходами при проведении оценки недвижимости. На выбор одного из основных подходов используемый при проведении оценки влияют следующие факторы: задачи и цели оценки, предполагаемое использование результатов оценки, полноту, достоверность и допущение исходной информации.

Я рассмотрю более подробно затратный подход, который является одним из основных подходов используемым оценщиками.

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимые для покупки, воспроизводства или замены с учетом износа и устареваний.

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Этот подход применяется в основном, когда есть достоверная информация об объекте оценки. С помощью достоверной информации оценщик определяет затраты на покупку, воспроизводства или замену объекта оценки.

Оценщик применяет затратный подход для оценки недвижимости: земельных участков, которые застроены объектами капстроительства, но не их отдельных частей; при оценки объекта, определить рыночную стоимость которых невозможно (гидротехнические сооружения, линейные объекты, насосные станции, котельных и т.д.); при слабой активности рынка и недостаточном количестве данных, которые используются в расчетах сравнительных и доходных подходах; земельные участки, использовать которые можно будет с максимальной эффективностью, если на них

не будет ОКС (при этом можно рассчитать степень морального и физического износа находящихся на земельном участке объектов).

Согласно затратному подходу стоимость объекта оценки определяется как восстановительная стоимость за вычетом всех видов износа. Под восстановительной стоимостью понимаются затраты на воссоздание объекта в первоначальном виде, монтаж и наладку. Затратный подход реализует принцип замещения, выражающийся в том, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за создаваемый объект той же полезности.

Стоимость недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, соответствует полному праву собственности и равна сумме рыночной стоимости участка земли и стоимости нового строительства улучшений за минусом накопленного износа.

Стоимость объекта недвижимости рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;

Оценивают незастроенный земельный участок с помощью методов сравнения продаж, прямой капитализации земельной ренты (арендной платы или чистого дохода от земли), дисконтирования денежного потока и реальных опционов.

При применении метода капитализации арендной платы используются данные о рыночных ставках арендной платы за землю. Такими данными являются цены аукционов или цены сделок на вторичном рынке. В основном данный метод целесообразно применять к сельскохозяйственным землям и лесным угодьям.

- расчет затрат на создание объектов капитального строительства;

Рассчитать затраты на создание объектов строительства можно на основании: сметных расчетов; информации о рыночных ценах на строительные материалы; данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников; данных о строительных договорных на возведение аналогичных объектов и других данных.

- определение прибыли предпринимателя;

Прибыль предпринимателя – это разумное вознаграждение предпринимателя за риск инвестирования в создание объекта недвижимости. Это вознаграждение

проявляется в момент продажи такого объекта целиком, по частям или при сдаче в аренду. При этом в цену продажи или аренды закладывается возврат капитала и прибыль.

- определение износа и устареваний;

Износ в экономическом смысле означает потерю стоимости объекта в процессе его эксплуатации, т.е. его обесценение. Износ в техническом смысле означает потерю работоспособного состояния объекта по ходу его эксплуатации, такой износ принято называть физическим.

При затратном подходе износ измеряется в текущих ценах в сопоставлении с текущей восстановительной стоимостью.

- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;

Износ и устаревание относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости. Величину износа и устареваний определяют как потерю стоимости недвижимости в результате функционального и экономического устаревания, физического износа.

- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

Стоимость нового строительства для целей оценки недвижимости, вычисляется как сумма прямых и косвенных издержек, а также прибыли предпринимателя.

В заключении хотела бы отметить, что главным преимуществом затратного подхода связано с тем, что недостаточность или недостоверность информации о состоявшихся сделках купли-продажи объектов аналогов или отсутствие возможности прогноза доходов от объектов в ряде случаев ограничивает возможность использования других подходов к оценке.

Список использованной литературы

1. от 20 мая 2015 года № 297 Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО 1)»;

**2. от 25 сентября 2014 г. № 611 Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».**