

image not found or type unknown



## **Ведение**

Затратный подход к оценке недвижимого имущества рассматривает объект недвижимости прежде всего как продукт строительства, стоимость которого обусловлена затратами на его создание.

Суть данного подхода заключается в том, что сначала оцениваются и суммируются все затраты на строительство объекта (включая затраты на приобретение прав на земельный участок), затем к общей величине затрат на строительство добавляется определенная величина, которая характеризует типичное вознаграждение инвестора за вложение капитала в создание объекта. Далее из полученной суммы вычитают величину накопленного износа объекта. Полученная в результате величина показывает стоимость объекта оценки с точки зрения затратного подхода к оценке.[2]

## **Глава. Преимущества и недостатки затратного подхода**

Основные преимущества и недостатки затратного подхода: основные преимущества: - он основан на достоверной фактической информации о состоянии оцениваемого объекта недвижимости и поэтому менее умозрителен; при оценке новых объектов затратный подход является наиболее надежным. Данный подход является целесообразным или единственно возможным в следующих случаях: технико-экономический анализ стоимости нового строительства, обоснование необходимости обновления действующего объекта, оценка зданий специального назначения, при оценке объектов в «пассивных» секторах рынка, анализ эффективности использования земли, решение задач страхования объекта, решение задач налогообложения, при согласовании стоимостей объекта недвижимости, полученных другими методами. Основным недостатком затратного подхода - он не учитывает возможности объекта приносить доход своему собственнику, т.е. не отражает стоимости прогнозируемых доходов, что является определяющим для объектов недвижимого имущества, приносящих доход.[1]

К другим недостаткам затратного метода при оценке объектов недвижимого имущества можно отнести то, что затраты не всегда эквивалентны рыночной стоимости объекта, затраты на приобретение оцениваемого объекта

недвижимости не всегда соответствуют затратам на новое строительство точно такого же объекта, т.к. в процессе оценки из стоимости строительства вычитается накопленный износ, расчет стоимости воспроизводства старых строений является проблематичным, сложность определения величины накопленного износа старых строений и сооружений, отдельная оценка земельного участка от строений, при которой не учитываются возможности применения варианта наилучшего и наиболее эффективного использования участка.[1]

Трудно реализуем для оценки зданий с уникальными архитектурными и эстетическими характеристиками, имеющих историческую ценность, а также зданий с чрезмерным физическим, функциональным и внешним износом. При оценке объектов движимого имущества (машин, оборудования и транспортных средств) затратный подход обладает исключительной универсальностью, теоретически любой объект техники поддается оценке этим подходом. Ведь любой объект есть продукт производства и, следовательно, характеризуется своими производственными затратами.

Ограничивает применение затратного подхода малая доступность для оценщиков экономической и другой информации из сферы производства. В то же время имеется большой класс машин, оборудования и транспортных средств, для оценки которых методы затратного подхода являются единственно возможными. Речь идет о специальном и специализированном оборудовании, опытных и исследовательских установках, уникальных образцах машин, которые изготовлены по индивидуальным заказам. Благодаря детализированному порядку расчета по отдельным единицам машин и оборудования (и даже их агрегатам) имеется возможность точнее оценить совокупный износ (разные агрегаты изнашиваются в разной степени), выполнить детализированные оценки страховой стоимости и страхового возмещения (разные агрегаты имеют разную степень риска), получить оценки имущества, удобные при его разделе. Еще одно достоинство затратного подхода – при достаточности исходных данных результаты расчетов стоимости поддаются надежному обоснованию. С другой стороны, основной трудностью при применении затратного подхода является расчет себестоимости производства оборудования.[2]

Современное сложное оборудование является, как правило импортным, то есть произведенным за границей, а получение данных о затратах зарубежных производителей представляет собой практически неразрешимую задачу для рядового российского оценщика. Поэтому, по большому счету, затратные методы применяются лишь по необходимости – например для оценки уникального

оборудования, существующего в одном экземпляре, то есть, в основном, тогда, когда другие оценочные подходы не работают. (2)

Заключение:

Затратный подход в процессе формирования стоимости в большей мере отражает интересы производителя или продавца. Получаемые результаты зависят в первую очередь от количества расходуемых ресурсов на создание и реализацию объектов, чем от потребительской полезности этих объектов. Тем самым оцененная стоимость может отклоняться от подлинно рыночной стоимости. Расчеты стоимости воспроизводства затратным подходом из-за их детализированности оказываются весьма трудоемкими, поэтому оправданность такой кропотливой работы имеет место тогда, когда оцениваются дорогостоящие и повышенной ответственности объекты (автоматизированные технологические линии, технологические комплексы, энергетические блоки и т.п.).

Исходная информация из сферы производства может быть не всегда надежной (например, сведения о рентабельности продаж, о коэффициенте накладных расходов, о серийности производства и т.д.), в результате искаженной может быть оценка и себестоимости (затрат), и исчисляемой на ее основе стоимости воспроизводства. Отмеченные выше плюсы и минусы затратного подхода оценщик должен учитывать при согласовании результатов, полученных разными подходами, и выведении окончательного результата оценки.[2]

Затратный подход наиболее применим для оценки объектов специального назначения, а также нового строительства, для определения варианта наилучшего и наиболее эффективного использования земли, а также в целях страхования. Собираемая информация обычно включает данные о ценах на землю, строительные спецификации, данные об уровне зарплаты, стоимости материалов, расходах на оборудование, о прибыли и накладных расходах строителей на местном рынке и т.п. Необходимая информация зависит от специфики оцениваемого объекта. Данный подход сложно применять при оценке уникальных объектов, обладающих исторической ценностью, эстетическими характеристиками или устаревших объектов.[1]

Список литературы:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 256. Основные положения//

СПС КонсультантПлюс.

2. Микерин Г.И. и др. Методологические основы оценки стоимости имущества- М.: Интерреклама, 2006.