

Семинар 2

Тема: Затратный подход к оценке недвижимости

1. Понятие затратного подхода

При его применении основное предположение – что затраты на создание улучшений плюс затраты на приобретение земельного участка и его подготовку к строительству являются приемлемым ориентиром при определении стоимости недвижимого имущества. Что далеко не всегда верно => самая маленькая доля данного подхода при согласовании результатов.

Сфера применения:

- Когда **нет достаточно-развитого рынка объекта оценки**, чтобы применить доходный или сравнительных подход;
- Оценка **специализированных зданий** (школ, больниц, вокзалов и т.д.), т.к. обычно они не приносят доход и сделок с такими объектами не осуществляют;
- **Страхование.**

2. Расчет

$$C = C_{\text{земли}} + BC_{\text{улучшений}} - И_{\text{улучшений}};$$

BC улучшений – восстановительная стоимость, ее еще называют «затратами на замещение» и «затратами на воспроизводство»

Различие этих понятий:

Затраты на замещение - стоимость строительства, в текущих ценах, здания, имеющего эквивалентную полезность с объектом оценки, но построенного из **новых** материалов и в соответствии с современными стандартами, дизайном и планировкой.

Затраты на воспроизводство - стоимость строительства, в текущих ценах, точной копии здания, с использованием точно **таких же** материалов, строительных стандартов, дизайна и с тем же качеством работ (которые воплощают в себе все недостатки, "несоответствия" и устаревание), что и у объекта оценки.

Этап 1. Определение стоимости земельного участка

Стоимость земельного участка определяется с помощью СП и ДП. Подробнее в следующих семинарах.

Этап 2. Определение стоимости строительства

Включает в себя затраты на воспроизводство или затраты на замещение с учетом прибыли предпринимателя.

Методы определения стоимости строительства:

- **Метод сравнительной единицы** – в рамках данного метода текущая стоимость выбранной для расчета единицы измерения улучшений умножается на количество единиц оцениваемых улучшений. Единицы измерения – **1 кв.м. или 1 куб.м.**

В РФ в качестве аналога выступают сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости (**УПВС**) зданий и сооружений для переоценки основных фондов. Сборник составлен на 1969 – 1973 гг. – базисный период;

$$C_{2013} = C_{69} * K1 * K2 * K3 * K4 * И_{2013} * V * Сндс * ПЗ, \text{ где:}$$

- **Поэлементный метод** – аналогичен методу сравнительной единицы, но не для всего здания сразу, а для его отдельных элементов;
- **Метод количественного анализа** – этот метод использует данные инвентаризации всех компонентов оцениваемого объекта и данные обо всех видах трудозатрат, необходимых для создания объекта в целом. Очень трудоемкий, применяется редко.

Этап 3. Определение износа

- **Устранимый износ** – тот износ, когда затраты на исправление дефектов меньше, чем увеличение стоимости объекта, вызванное этими исправлениями;
- **Неустрашимый износ** – износ, затраты на исправление которого превосходят добавление к стоимости объекта;
- **Устранимый физический износ**;

Способ эффективного возраста:

$$И_{физ} = BC * (1 - \text{эфф.возраст/срок эк.жизни})$$

Поэлементный способ:

$$И_{физ.} = BC_i * (1 - K_i), \text{ где:}$$

K_i - коэф. износа i элемента здания.

- **Неустрашимый физический износ**;
- **Функциональный износ** – может возникать из-за того, что планировка здания или функциональное назначение его частей перестают в полной мере соответствовать современным требованиям;

$$И_{функц.} = C_{ун}$$

$C_{ун}$ – стоимость устранения недостатков

$$И_{функц.} = A_k$$

A_k - капитализированный прирост арендной платы

- **Внешний износ** – снижение стоимости, вызванное самыми разнообразными внешними факторами (изм. законод, политики, трансп. систем, занятости населения, созд. нов. пром зон) – Измеряется потерями от недополучения арендной платы за счет внешних по отношению к недвижимости факторов.

Этап 4. Определение итоговой величины стоимости затратным подходом

Задачи:

1. Затраты на воспроизводство здания – 750 000 долл. США. Эффективный возраст здания 25 лет при общем сроке полезной службы 100 лет. Затраты на отложенный ремонт – 10 000 долл. США. Затраты на замену отопительной системы – 50 000 долл. США. Стоимость восстановления прочих короткоживущих элементов – 30 000 долл. США. Рассчитать обесценение долгоживущих компонентов здания.
2. Определите общий накопленный износ (% износа) объекта недвижимости, исходя из следующих данных: объект продан за 300 000 долл. США; по причине срочной реализации цена продажи занижена на 80 000 долл. США; исходя из анализа продаж земли, участок имеет оценочную стоимость в 150 000 долл. США; анализ затрат показывает, что затраты на воспроизводство здания составляют 270 000 долл. США.

3. Оцените стоимость жилого объекта недвижимости площадью в 1 600 кв. м., если известно:

Затраты на строительство дома – 60 долл./кв.м.;

Затраты на строительство дополнительных улучшений площадью в 400 кв.м. – 15 долл./кв.м.;

Устранимый физический износ – 10 000 долл.;

Неустраняемый физический износ – 5 000 долл.;

Устранимое функциональное устаревание – 3 000 долл.;

Экономическое устаревание – 15 000 долл.;

Стоимость земли, исходя из сопоставимых продаж – 50 000 долл.;

Какова общая стоимость объекта в соответствии с затратным подходом?

4. Оценить объект недвижимости, расположенный в районе с избыточным предложением конкурирующих объектов. Оценщик установил, что это повлекло 15% снижение ставки арендной платы и соответствующее снижение стоимости здания. Стоимость земли не изменилась. Затраты на замещение здания, построенного 20 лет назад, составляет 750 000 долл. США. Анализ продаж сходных объектов, осуществленных до появления избыточного предложения, показал, что общий срок экономической службы здания составляет 80 лет.