Тема. Затратный подход к оценке объектов нед-ти

① Знакомство с сущностью затратного подхода, преимущества и недостатки, сферы применения

② Методы затратного подхода для оценки ун

① Затратный подход - совокупность методов оценки ст-ти объектов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания.

При оценке целей затратный подход (ЗП) используется для определения ст-ти единичных объектов недвижимости, не имеющих аналогов на рынке (уникальных сооружений, хранений), для выявления доли стоимости ст-ти единого объекта нед-ти.

При применении ЗП ст-ть объекта нед-ти определяется суммированием рыночной ст-ти земельного участка, на котором расположен и которым он владеет, и затрат на его воспроизводство или замещение с учетом износа.

В основу ЗП положен принцип замещения, согласно которому ст-ть объекта нед-ти не должна превышать наименьшей цены, за которую может быть приобретен другой объект нед-ти, имеющий такую же полезность. Кроме того, в затратном подходе используются определения, относящиеся к внешней среде, а также принцип наилучшего использования.

Применение ЗП необходимо в случаях:

1) для определения ст-ти нового строительства;
2) для оценки объектов, не обеспеченных доходами;
3) в инвестиционных проектах - для проведения технико-экономического анализа затрат на реконструкцию объекта или строительство нового;
4) для определения наиболее эффективного использования земли.

5) при оценке зу методами сопоставления

самих и др. объектов;
6) для оценки нед-ти в условиях несостоявшегося рынка;
7) для оценки объектов нед-ти уникального назначения, по которым нет достоверной информации;
8) в оценке объектов спец. назначения (интернаты, больницы и т.д.);
9) при оценке объекта доходным подходом, если требуется определ. ставки капитализации для различных видов ремонта здания;
10) при формировании управленческой отчетности;
11) для получения "справедливой" цены на аукционе;
12) в оценке для целей налогообложения;
13) в оценке для целей страхования;
14) в целях получения кредита в банке (залоговая с-ть);
15) в оценке последствий чрезвычайных ситуаций и иного вида ущербов;
16) для проведения согласования результатов оценки, полученных при помощи сравнительного и др. подходов, для выведения итоговой величины с-ти.

ЗП не рекомендуется брать в случаях, когда нельзя достоверно спрогнозировать стоимость (цену) будущих доходов. Он ограничен в использовании объектов нед-ти.

- приносящий доход (не учитывая доходный потенциал);
- с предметным назначением (для уникальную недвижимость);
- имеющим историческую ценность (здания-памятники);
- при износах в составе объекта нед-ти ↓↓.

ЗП не обеспечен необходимой надежностью результата оценки рыночной с-ти, если промежуточные расчеты не подтверждены рыночными данными, однако при оценке новых объектов ЗП очень весьма незаменимый.

ВП дает результат оценки объекта нед-ти с безусловным правом собств-ти. Поэтому, чтобы оценить нед-ть, сданную в аренду или на которую зарегистрированы ограничения или обременения права, необходимо произвести соответствующие корректировки.

② Затратный подход. Все его методы:

1. Метод прямого счета. Определяется стоимость земельного участка как свободного от застройки (Оан), т.е. ЗУ с улучшениями и восстановительная стоимость улучшений ($С_в$) на вычетом износа (И).

$$С_{зу} = С_{он} - (С_в - И)$$

Данный метод расчета стоимости ЗУ основывается на анализе данных о совершенных сделках с незастроенными ЗУ.

Условия применения метода:

а) при определении наиболее эффективного использования ЗУ как свободного;

б) если на рынке отсутствуют данные о совершенных сделках с незастроенными ЗУ.

Этапы оценки методом изъятия:

1. Определяется стоимость ЗУ с улучшениями на основе изучения рынка и сравнительных продаж;
2. Расчет восстановительной стоимости вложений, затрат и сооружений, которые размещены на ЗУ
3. Определяется стоимость износа данных улучшений и сооружений, расположенных на оцениваемом ЗУ.
4. Вычитание из восстановительной стоимости данных улучшений и сооружений величины накопленного износа для получения остаточной (фактической) стоимости на дату оценки.
5. Определяется стоимость ЗУ

2. Метод определения на основе прибыли применяется при оценке недвижимости земли и новостроек. Определяется стоимость земли при условии ее разделения на отдельные ЗУ, которые затем будут проданы. Из ожидаемой выручки от продажи участков вычитаются все издержки на их освоение, предпринимательская прибыль и затем определяется

неосвоенных земель.

Этапы освоения:

1. Определение инвестиционных участков и оценка их благоприятности для сельскохозяйственного использования, а также экономической целесообразности. Разработка и благоустройство территории должны отвечать рыночным спросам данной зоны региона.

2. Расчет цены продажи освоенных участков осуществляется методом сравнения продаж, т.е. сравнивают участки, которые недавно были сельскохозяйственными угодьями, освоенными на базе метода сравнения продаж.

3. Расчет всех затрат на освоение:

а) расходы на приобретение земельного массива и оформление документов;

б) инженерные расходы по расчистке, планировке и окончательной подготовке земли;

в) расходы по устройству дорог, тротуаров, дренажа, инженерных и коммуникационных сооружений;

г) оплата консультационных услуг;

д) прибыль и накладные расходы подрядчика;

е) расходы на продажу и рекламу.

4. Расчет ожидаемой суммы чистых затрат на освоение и предполагаемой прибыли на предполагаемой ожидаемой выручки от продажи участков.

5. Определение периода времени, необходимого на освоение и продажу. Выбор ставки дисконтирования, которая отражает риск, связанный с периодом предполагаемого освоения и продажи, а также величину ожидаемого капитала. Дисконтированный денежный поток, полученный от продажи земли за вычетом затрат и предполагаемой прибыли подрядчика за период продажи земли, получение текущей стоимости освоенной земли.

Метод на основе затрат на воспроизводство или замещение инфраструктуры проводится в оценке земель поселений, т.е. рассматривается включение затрат на воспроизводство улучшения городской земли (всех инфраструктурных сооружений

на оценке всего объекта)

Поскольку на практике в условиях высокой инфляции можно рассчитать отчет разными специалистами и воспроизвести его практически невозможно, в отчете об оценке должны быть приведены расчеты, обосновывающие выбранную величину рыночной стоимости земельного участка, полученной затратным подходом.

3. Метод оценки городских земель по условиям типовых инвестиционных проектов. Данный метод может быть применен для оценки городских земель в крупных городах.

Метод базируется в связи с предполагаемым использованием земельного участка реконструированного за счет средств инвестора объекта между городом - собственником земли и инвестором-инвестором-предпринимателем. Условиями инвестиционного контракта или договора будет 30-50% площади построенного объекта в собственность города, а остальные площади, фактически отчуждаются покупателю права долгосрочной аренды земли в натуральной форме. В то права долгосрочной аренды земельного участка, данные и отчуждение инвестору, которую они создали.

Процедура оценки в рамках данного метода:

1. Определение здания, планируемого для строительства на данном участке на условиях инвестиционного контракта.
2. Расчет рыночной стоимости площадей, переходящих в собственность города по условиям данного инвестиционного контракта.
3. Определение рыночной стоимости земельного участка.
4. Определение площадей, переходящих городу.
5. Определение реализации инвестиционного

проекта
6. Опред период времени, необход для продажи имущества, переходящих городу по условиям инвестиционного контракта.
7. Рассчитывается схема дисконтирования
8. Рассчитывается текущая ст-ть.
Вознаграждение ст-ть инвестиционной с-ны за, начало в составе инвестиционных проектов.
4. Метод оценки по затратам на воспроизводство инф-ры
Оценка земли поселений может проводиться на основе затрат на воспроизводство или замещение инфраструктуры, т.е рассчитывается величайшие затраты на воспроизводство улучшений определенных земель (вся инженерная инф-ра города или поселка с выделением зоны, приходящейся на оцениваемый уч-к)
К затратам на воспроизводство относятся расходы на инженерные сети и основные сооружения инф-ры: водоснабжение, канализация, теплоснабжение, электроснабжение, и др. Необходимо учитывать, что в условиях высокой изношенности сложно различать ст-ть затрат на здания и сооружения и ст-ть инф-ры, кроме затрат ст-ть замещения инф-ры города по укрупненным показателям.
Ст-ть замещения рассматривается как ст-ть создания аналогичной новой улучшенной городской земли исходя из современных материалов, технологий на основе расценок цен на строительство, оборудование и трудозатрат по данным инвентаризационной земельной оценки
Формы и оценки городских земель по затратам на воспроизводство инф-ры под.
1. Опред площади земельного участка, с которой относятся затр земель кварталов за вычетом площадей, занятых под объектами капитального строительства?
Жилой застройки.
2. Опред себес-ти строит-ва 1 м² площади жилых домов по типовым проектам
3. Исходя из площадей земельных участков

- средней себест-ти многоэтажного типового строительства ориентированная ст-ть замещения всех жилых домов

4. На основе полученной оценки ст-ти замещения многоэтажных жилых домов и двух категорий города на сегодняшнее время-ро, соотношение в г. Москве от 30 до 40% от ст-ти строительства жилого дома, рассчитывается интервальная оценка ст-ти замещения городской инфр-ры по данным многоэтажным районам.

5. На основе интервальной оценки ст-ти замещения городской инфр-ры многоэтажных жилых районов и объема имеющейся земли получаем оценку ст-ти замещения инфр-ры на городскую землю многоэтажных жилых районов.