### 

### Оглавление

[Введение 2](#_Toc240013747)

[1. Общая характеристика оценки недвижимости 4](#_Toc240013748)

[2. Массовая и индивидуальная оценка недвижимости 5](#_Toc240013749)

[3. Сущность затратного метода оценки недвижимости 9](#_Toc240013750)

[4. Сфера применения и ограничения затратного метода 10](#_Toc240013751)

[5. Значение затратного метода 12](#_Toc240013752)

[Заключение 14](#_Toc240013753)

[Список литературы 16](#_Toc240013754)

# Введение

С переходом экономики на рыночные отношения стал развиваться и рынок недвижимости как составная и существенная часть общего рынка.

На сегодняшний день вопрос оценки недвижимости является актуальным, т.к. недвижимое имущество играет особую роль в экономической и социально-культурной жизни любого общества, выступая в качестве важнейшего экономического ресурса и играя роль той пространственной среды, в которой осуществляется любая человеческая деятельность. Недвижимость – важнейшая из составных частей национального богатства всех стран мира. Как бы ни был высок уровень индустриального и интеллектуального развития страны, земля везде составляет весомую часть национального богатства, и в целом на долю недвижимого имущества приходиться более 50 % мирового богатства.

Поэтому развитие рынка недвижимости имеет очень важное значение как для юридических, так и физических лиц, для оживления инвестиционной деятельности, для удовлетворения потребностей общества и субъектов хозяйствования в недвижимости, для развития ипотечного кредитования, а в конечном итоге – для развития экономики.

В настоящее время, когда появилась нормативная база купли и продажи объектов недвижимости, все чаще возникает необходимость определения стоимости предприятий и объектов недвижимости (в том числе земельных участков), при купле и продаже имущества, получение кредита под залог имущества, определении базы налогообложения, страховании имущества, выделении доли участков предприятий, реорганизации, ликвидации, а также использовании прав наследования и судебного приговора. Сегодня рынок недвижимости начинает обретать цивилизованные формы, начинает формироваться его необходимая инфраструктура. Поэтому, все большее значение приобретает правильное определение цены конкретного объекта недвижимости.

Сейчас применение инструментария оценки недвижимости в повседневной деятельности предприятия становится осознанной необходимостью.

Оценка недвижимости используется при принятии таких стратегически важных для предприятия задач, как формирование имущественного комплекса предприятия; управление капитализацией компании; формирование кредитной истории предприятия; формирование новых продуктовых направлений.

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.

Целью данной работы является: проанализировать сущность затратного подхода к оценке недвижимости, его особенности и основные принципы.

Для достижения поставленной цели были сформулированы следующие задачи:

1. дать общую характеристику оценке недвижимости;
2. дать определение массовой и индивидуальной оценки;
3. проанализировать сущность затратного метода оценки недвижимости;
4. рассмотреть сферу применения, значение и ограничения затратного метода оценки.

# 1. Общая характеристика оценки недвижимости

Оценка недвижимости– операция по определению стоимости объекта[[1]](#footnote-1). Величину стоимости объекта необходимо знать для:

* осуществления купли-продажи объекта;
* определения налогооблагаемой базы;
* решения вопросов ипотечного кредитования;
* аренды;
* страхования;
* переоценки основных производственных фондов предприятия;
* осуществления объективной приватизации;
* привлечения иностранных инвестиций и др.

Оценка одна из важнейших функций маркетинга и системы управления недвижимостью в целом. Чем ближе фактическое значение стоимости объекта к истинному, тем меньше вероятность ошибки при принятии решения в области управления недвижимостью. Оценить недвижимость – значит определить рыночную стоимость объекта.

Рыночная стоимость недвижимости – наиболее вероятная цена, которая может быть установлена на оцениваемый объект недвижимости в условиях конкуренции, когда продавец и покупатель свободны в своих действиях, имеют полную информацию об объекте, условиях сделки и ситуации на рынке. На рыночную стоимость недвижимости влияют многие факторы, но в первую очередь спрос и предложение, качество недвижимого имущества и место его расположения. Известна первая заповедь инвестора: местоположения, местоположение и еще раз местоположения – вот что действительно важно.

В свою очередь на спрос и предложение влияют следующие факторы:

* уровень и динамика доходов населения;
* дифференциация населения по уровню доходов;
* состояние экономики страны и отдельных субъектов хозяйствования;
* доступность финансовых ресурсов в целом и кредитных в частности;
* уровень развития ипотечного кредитования;
* цены на рынке недвижимости;
* степень риска инвестиций в недвижимость;
* стоимость строительства;
* налоговый режим (уровень реальных налоговых ставок для населения и юридических лиц – налог на имущество, на прибыль, земельный налог и др.);
* условия окружающей среды (уровень развития социальной инфраструктуры: обеспеченность транспортными сетями; экологическая обстановка) и др.

Взаимодействие отмеченных факторов в конечном итоге определяет состояние и динамику спроса и предложения на рынке недвижимости, а следовательно, и рыночную стоимость объекта недвижимости.

# 2. Массовая и индивидуальная оценка недвижимости

Различают индивидуальную и массовую оценки недвижимости.

Индивидуальная оценка - оценка конкретного объекта недвижимости на конкретную дату. Рассмотрим, чем отличается массовая оценка от индивидуальной, какое между ними сходство, и каковы области применения различных методик оценки недвижимости.

Массовая оценка - это систематическая оценка групп объектов недвижимости по состоянию на определенную дату, с использованием стандартных процедур и статистического анализа.[[2]](#footnote-2)

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.

Определение “массовая” относится к оценке, а не к объектам. Оно отмечает использование специальных приемов и методов оценки, а не массовый, типовой характер объектов, как считают многие российские специалисты-оценщики.

Следствием ошибочного понимания сочетания слов “массовая оценка” явилось противопоставление массовой и индивидуальной оценки, искусственное различение недвижимости жилого назначения и коммерческого и производственного назначения. При этом жилье считается объектами массового характера, а нежилые объекты описываются как объекты индивидуальные, плохо поддающиеся стандартизации, стоимость которых формируется под воздействием сочетания уникальных, специфических факторов.

Объекты недвижимости все в определенном смысле уникальны. Даже самые стандартные, типовые квартиры в одном доме различаются между собой - ориентация окон, этаж на котором расположена квартира, характеристики микро-соседства - шумные или тихие соседи, близость помойки и т.д. Нередко в одном и том же типовом доме одинаковые по числу комнат квартиры имеют разные планировки. Индивидуальные дома варьируют также очень сильно, разница между элитной виллой и расположенным по соседству деревенским домом так же огромна, как и различие между заводской конторой и офисом в бизнес-центре. Любой класс и группа объектов недвижимости содержит разнообразные, различные между собой объекты: - даже если значения многих характеристик совпадают, всегда найдется хотя бы одно различие, которым можно объяснить разницу стоимостей, и при желании обосновать уникальность.

Таким образом, в зависимости от целей оценки можно индивидуализировать (подчеркнуть своеобразие) или унифицировать (определить принадлежность к типу) любой объект недвижимости. В первом случае оценщик использует индивидуальный подход, делая акцент на особенностях объекта, и доказывает, почему стандартная методика оценки ошибается, во втором случае приемы массовой оценки позволяют выработать единую методику оценки разнообразных объектов недвижимости.[[3]](#footnote-3)

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.

Поскольку массовая оценка предполагает разработку стандартной методики, здесь требуется согласование не только задачи, но и принятия решений, унифицированной процедуры оценки. Вес решения эксперта и способность влиять на конечный результат меньше, чем при индивидуальной оценке. Кроме того, модели оценки должны отражать структуру спроса и предложения, характерную для групп объектов, а не для отдельных объектов. Так как модель оценки рассматривается как математическая интерпретация поведения рынка недвижимости в определенное время, при массовой оценке модели сложнее, поскольку они пытаются воспроизвести деятельность рынка на обширной географической территории.

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 обусловливает, 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.

Анализ наиболее эффективного использования проводится также как это делается при индивидуальной оценке. Приемы анализа рынка для целей массовой оценки предполагают широкое использование наряду с экспертным, статистических методов, помогающих провести стратификацию данных и построить адекватную модель рынка. В ряде случаев, при неразвитости отдельных сегментов рынка, имеет смысл говорить о виде оцениваемой стоимости (инвестиционная, стоимость в использовании и т.д.). Построение и калибровка моделей также имеют особенности, которые будут коротко рассмотрены 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.[[4]](#footnote-4) 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%.

# 3. Сущность затратного метода оценки недвижимости

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. В практике оценщиков США, как правило, преобладают три метода: затратный, рыночный, доходный.

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.[[5]](#footnote-5) Такой подход к определению стоимости вполне оправдывает себя, когда речь идет о новых или относительно новых зданиях.

Большинство экспертов признают, что затратный метод полезен для проверки расчетной стоимости, но полагаться на него можно очень редко.

При этом подходе оценочную стоимость объекта недвижимости определяют как разность между стоимостью их полного воспроизводства или полного замещения и суммой износа плюс стоимость участка земли; ее можно определить по формуле:

**Цн = ПСВ – И + Цз,** или  **Цн = ПСЗ – И + Цз,**

где Цн – стоимость недвижимости по затратному методу;

ПСВ – полная стоимость полного воспроизводства оцениваемого имущества;

ПСЗ – полная стоимость замещения оцениваемого имущества;

И – стоимость износа оцениваемого имущества;

Цз – стоимость участка земли.

Причем под полной себестоимостью воспроизводства (ПСВ) понимают стоимость строительства точной копии здания в текущих ценах и с использованием таких же материалов, строительных стандартов, дизайна и с тем же качеством работ, включая и все недостатки, присущие оцениваемому объекту.

Полная стоимость замещения (ПСЗ) – стоимость строительства в текущих ценах, имеющего эквивалентную полезность с объектом оценки, но построенного из новых материалов и в соответствии с современными стандартами, дизайном и планировкой. Исходя из того, что разумный покупатель не будет платить больше за существующее здание, чем за постройку нового по современным стандартам, с учетом риска и времени строительства, то можно считать, что ПСЗ является верхним пределом стоимости недвижимости.

Классическая теория оценки гласит, что для целей оценки недвижимости при развитых рыночных отношениях лучше использовать доходный метод. Однако даже в странах с рыночной экономикой оценщики применяют и затратный метод.

# 4. Сфера применения и ограничения затратного 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.[[6]](#footnote-6)

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 раздельно, 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 проводиться 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.

# 5. Значение затратного метода

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.[[7]](#footnote-7)

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[[8]](#footnote-8).

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.

# Заключение

В результате проделанной работы, можно сделать следующие выводы:

1. оценка недвижимости– операция по определению стоимости объекта;
2. рыночная стоимость недвижимости – наиболее вероятная цена, которая может быть установлена на оцениваемый объект недвижимости в условиях конкуренции, когда продавец и покупатель свободны в своих действиях, имеют полную информацию об объекте, условиях сделки и ситуации на рынке. На рыночную стоимость недвижимости влияют многие факторы, но в первую очередь спрос и предложение, качество недвижимого имущества и место его расположения;
3. индивидуальная оценка - оценка конкретного объекта недвижимости на конкретную дату. Рассмотрим, чем отличается массовая оценка от индивидуальной, какое между ними сходство, и каковы области применения различных методик оценки недвижимости. Массовая оценка - это систематическая оценка групп объектов недвижимости по состоянию на определенную дату, с использованием стандартных процедур и статистического анализа;
4. 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;
5. 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;
6. в основе затратного метода лежит оценка недвижимости на основе определения ее стоимости как строения. Расчет этой стоимости складывается из: стоимости здания (стоимости его модернизации или восстановления) минус предполагаемый или установленный физический и моральный износ, плюс стоимость земельного участка;
7. затратный подход имеет большое значение для принятия решений об экономической целесообразности строительства пристроек или реконструкции здания;
8. 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;
9. 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.

# Список литературы

1. Грязнова А.Г., Федотова М.А. «Оценка недвижимости: Для вузов» // М.: Финансы и статистика, 2004;
2. Нагаев Р.Т. «Недвижимость: Энциклопедический словарь» // Идел-Пресс, 2007;
3. Орлов С.В., Цыпкин Ю.А. «Рыночная оценка имущества города» // М.:ЮНИТИ, 2006;

«Оценка рыночной стоимости недвижимости», Под общей редакцией Зарубина В.Н и Рутгайзера В.М., М.: Дело, 2004;

«Оценка недвижимости» // Сергеев И.В. Организация и финансирование инвестиций. – М., 2005;

1. Фридман Д., Ордуэй Н. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». М.: Дело 2005;
2. Оценка недвижимости: Учеб. пособ. для вузов/ Тэмпан Л.Н.; Под общей ред. Швандара В.А. – М.: Юнити, 2005.

1. Грязнова А.Г., Федотова М.А. «Оценка недвижимости: Для вузов» // М.: Финансы и статистика, 2004 г. C. 32-33 [↑](#footnote-ref-1)
2. Оценка недвижимости: Учеб. пособ. для вузов/ Тэмпан Л.Н.; Под общей ред. Швандара В.А. – М.: Юнити, 2005. С. 98-100 [↑](#footnote-ref-2)
3. Орлов С.В., Цыпкин Ю.А. «Рыночная оценка имущества города» // М.:ЮНИТИ, 2006; С. 105-106 [↑](#footnote-ref-3)
4. «Оценка рыночной стоимости недвижимости», Под общей редакцией Зарубина В.Н и Рутгайзера В.М., М.: Дело, 2004; С. 121-124 [↑](#footnote-ref-4)
5. Нагаев Р.Т. «Недвижимость: Энциклопедический словарь» // Идел-Пресс, 2007; С. 156-157 [↑](#footnote-ref-5)
6. Фридман Д., Ордуэй Н. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». М.: Дело 2005; С. 153-155 [↑](#footnote-ref-6)
7. Орлов С.В., Цыпкин Ю.А. «Рыночная оценка имущества города» // М.:ЮНИТИ, 2006; С. 201-202 [↑](#footnote-ref-7)
8. Оценка недвижимости: Учеб. пособ. для вузов/ Тэмпан Л.Н.; Под общей ред. Швандара В.А. – М.: Юнити, 2005. С. 220-221 [↑](#footnote-ref-8)