

Затратный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта недвижимости, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта недвижимости, с учетом его износа.

Стоимость объекта недвижимости (C_{об})

$$C_{об} = C_{зу} + C_{вс} - C_{из}$$

C_{зу} - стоимости участка земли;

C_{вс}- восстановительная стоимость
объекта недвижимости;

C_{из}- накопленный износ

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

- оценка рыночной стоимости земельного участка;
- оценка восстановительной стоимости (стоимости замещения) оцениваемого здания, в том числе оценка величины предпринимательской прибыли;
- расчет выявленных видов износа;
- расчет итоговой стоимости объекта оценки путем корректировки восстановительной стоимости на износ с последующим увеличением полученной величины на стоимость земельного участка.

Для оценки рыночной стоимости земли применяют следующие методы:

- метод сравнения продаж;
- метод распределения;
- метод выделения;
- метод разбивки на участки;
- техника остатка для земли;
- капитализации чистой земельной ренты.

Прямые затраты — затраты, непосредственно связанные со строительством, и в общем случае включают в себя:

- стоимость строительных материалов, изделий и оборудования;
- стоимость эксплуатации строительных машин и механизмов;
- основную заработную плату строительных рабочих;
- стоимость временных зданий, сооружений и инженерных сетей;
- прибыль и накладные расходы подрядчика.

Косвенные затраты — расходы, сопутствующие, но не относящиеся непосредственно к строительству.

- затраты на подготовку территории строительства;
- затраты на проектные и изыскательские работы;
- прочие затраты и работы;
- содержание дирекции (технический надзор) строящегося предприятия (учреждения), затраты на авторский надзор;
- другие виды косвенных издержек.

МЕТОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ

- Метод сравнительной единицы.
- Метод разбивки по компонентам.
- Метод количественного обследования.

$$C_0 = C_1 \text{ кв. м} * S_0 * K_{п} * K_{н} * K_{м} * K_{в} * K_{пз} * K_{ндс},$$

C₀ - стоимость оцениваемого объекта;

C_{кв.м} - стоимость 1 кв. м типичного сооружения на базовую дату;

S₀ - площадь оцениваемого объекта (количество единиц сравнения);

K_п - коэффициент, учитывающий несоответствие данных по площади объекта, полученных в БТИ (Бюро технической инвентаризации), строительной площади ($K_{п} = (1,1 - 1,2)$);

K_н - коэффициент, учитывающий имеющиеся отличия между оцениваемым объектом и выбранным типичным сооружением (для идентичного объекта $K_{н}=1$);

K_м - коэффициент, учитывающий местоположение объекта;

K_в - коэффициент времени, учитывающий изменение стоимости строительно-монтажных работ (СМР) в период между базовой датой и датой на момент оценки;

K_{пз} - коэффициент, учитывающий прибыль застройщика (%);

K_{ндс} - коэффициент, учитывающий НДС (%).

Сзд =

$$\left[\sum_{1}^n V_j \times C_j \right] * K_n$$

Сзд - стоимость строительства здания в целом;

Vj - объем j-го компонента;

Cj - стоимость единицы объема;

n - количество выделенных компонентов здания;

Kn - коэффициент, учитывающий имеющиеся отличия между оцениваемым объектом и выбранным типичным сооружением (для идентичного объекта $K_n=1$);

Kи - коэффициент, учитывающий совокупный износ

Могут применяться несколько вариантов использования метода разбивки по компонентам:

- метод субподряда;
- разбивка по профилю работ;
- выделения затрат.

- **Метод субподряда** основан на том, что строитель-генподрядчик нанимает субподрядчиков для качественного и быстрого выполнения части строительных работ. Затем рассчитываются суммарные затраты по всем субподрядчикам.
- **Метод разбивки по профилю** аналогичен методу субподряда. В данном случае рассчитываются затраты на найм отдельных специалистов (каменщиков, штукатуров, плотников и др.)
- **Метод выделенных затрат** предполагает использование разных единиц сравнения для оценки различных компонентов зданий, после чего эти оценки суммируются.