

**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 (С<sub>об</sub>)

$$C_{об} = C_{зу} + C_{вс} - C_{из}$$

С<sub>зу</sub> - стоимости участка земли;

С<sub>вс</sub>- восстановительная стоимость  
объекта недвижимости;

С<sub>из</sub>- 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.

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

**C<sub>0</sub>** - стоимость оцениваемого объекта;

**C<sub>кв.м</sub>** - стоимость 1 кв. м типичного сооружения на базовую дату;

**S<sub>0</sub>** - площадь оцениваемого объекта (количество единиц сравнения);

**K<sub>п</sub>** - коэффициент, учитывающий несоответствие данных по площади объекта, полученных в БТИ (Бюро технической инвентаризации), строительной площади ( $K_{п} = (1,1 - 1,2)$ );

**K<sub>н</sub>** - коэффициент, учитывающий имеющиеся отличия между оцениваемым объектом и выбранным типичным сооружением (для идентичного объекта  $K_{н}=1$ );

**K<sub>м</sub>** - коэффициент, учитывающий местоположение объекта;

**K<sub>в</sub>** - коэффициент времени, учитывающий изменение стоимости строительно-монтажных работ (СМР) в период между базовой датой и датой на момент оценки;

**K<sub>пз</sub>** - коэффициент, учитывающий прибыль застройщика (%);

**K<sub>ндс</sub>** - 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.