
Глава 5

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

5.1 Общая характеристика затратного подхода к оценке недвижимости

Затратный подход к оценке недвижимости определяет ее стоимость как сумму остаточной стоимости зданий и земельного участка. Подобно доходному и сравнительному подходам он основывается на сравнительном анализе, который в данном случае позволяет определять затраты, необходимые для воссоздания объекта недвижимости, представляющего точную копию оцениваемого объекта или замещающего его по назначению. Рассчитанные затраты корректируют на фактический срок эксплуатации, состояние и полезность оцениваемого объекта.

Этапы оценки недвижимости затратным подходом

После обследования района, участков и строений, а также сбора необходимой информации оценщик выполняет следующую процедуру оценки стоимости затратным подходом.

1 этап. Оценка стоимости земельного участка как незастроенного с учетом варианта его наиболее эффективного использования.

2 этап. Расчет прямых и косвенных затрат для строительства зданий на дату оценки.

3 этап. Определение величины предпринимательской прибыли, соответствующей требованиям рынка.

4 этап. Расчет полной восстановительной стоимости зданий как суммы прямых, косвенных затрат и предпринимательской прибыли.

5 этап. Расчет общего накопленного износа здания как суммы физического, функционального и внешнего старения.

6 этап. Расчет остаточной стоимости зданий как разницы между полной восстановительной стоимостью и расчетной величиной общего накопленного износа.

7 этап. Расчет стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости земельного участка и остаточной стоимости строений.

8 этап. Корректировка стоимости объекта недвижимости:

- на стоимость элементов движимого имущества, прикрепленных к оцениваемым строениям (оборудование, мебель, аппаратура и др.);
- на стоимость безусловного права собственности относительно оцениваемого имущественного права, чтобы получить показатель стоимости конкретного имущественного права недвижимости.

5.2 Оценка общего накопленного износа

На дату оценки полная восстановительная стоимость зданий будет отличаться от их рыночной стоимости на эту же дату. Основная причина этого отличия — потеря стоимости под влиянием различных факторов, вызывающих старение объекта недвижимости.

В оценке выделяют следующие причины потери стоимости зданий:

- физический износ;
- функциональное старение;
- внешнее (экономическое) старение.

Теория оценки недвижимости выделяет три основных метода расчета износа:

- 1) метод рыночной выборки;
- 2) метод срока службы;
- 3) метод разбивки.

Первые два метода применяют главным образом для определения оценки общей суммы износа, метод разбивки используют для распределения известной суммы общего износа между физическим, функциональным и внешним старением.

Метод рыночной выборки

В данном методе используются рыночные данные о сопоставимых объектах, по которым может быть определена величина износа. Этот метод позволяет рассчитать общую величину износа по всем возможным причинам, определить общий срок экономической службы, а также размер внешнего (экономического) старения.

Метод рыночной выборки состоит из нескольких этапов.

1 этап. Отбор и идентификация сделок с сопоставимыми объектами недвижимости, имеющими сходный с оцениваемым объектом уровень износа. Сделки должны удовлетворять двум основным условиям: во-первых, совершаться на дату, близкую к дате оценки, и, во-вторых, принадлежать к рынку оцениваемого объекта.

2 этап. Расчет и внесение необходимых поправок в сопоставимые продажи на выявленные различия, включая переданные имущественные права, финансиру-

ние и условия сделки. Если оценщик может определить стоимость отложенного ремонта и функционального старения, то на эту сумму необходимо скорректировать цену продажи, так как в данном случае износ не будет включать восстанавливаемые компоненты.

3 этап. Расчет остаточной стоимости схожих зданий как разницы между ценой каждого сопоставимого объекта и стоимостью земли.

4 этап. Расчет полной восстановительной стоимости строений для каждого аналога на момент продажи. Вид восстановительной стоимости (воспроизводственная стоимость или стоимость замещения должна быть одинаковой). Показатель восстановительной стоимости должен охватывать все строения.

5 этап. Расчет в денежном выражении общего накопленного износа как разницы полной восстановительной стоимости строений и их остаточной стоимости. Если не вносились поправки в цены продажи для восстанавливаемых компонентов, то полученная сумма будет включать все виды устранимого и неустранимого износа, возникающие под воздействием всех возможных причин. Если данная поправка была сделана, то полученный результат будет представлять собой сумму неустранимого износа под воздействием всех факторов.

6 этап. Преобразование стоимостной величины износа в процентный показатель (норму) путем деления по каждому объекту суммы общего износа на величину полной восстановительной стоимости. Если сроки сделок относительно близки к дате оценки объекта недвижимости, то процентные показатели можно использовать для расчета общего износа оцениваемого объекта.

7 этап. Если оцениваемый объект имеет отличия по таким элементам, как дата продажи, местоположение, качество обслуживания, то полученную процентную норму, отражающую общее обесценение здания за весь срок службы, пересчитывают в годовое значение. Для этого общую процентную норму надо разделить на фактический либо действительный возраст. На основе анализа всего массива сопоставимых объектов рассчитывается диапазон нормы годового износа в процентах. Поскольку для каждой сопоставимой сделки не всегда можно получить точные значения действительного возраста, то наиболее приемлемый диапазон значений нормы годового износа рассчитывают на основе фактического возраста сопоставляемых сделок.

8 этап. Анализ диапазона значений, выбор наиболее приемлемой нормы для оцениваемого объекта и корректировка величины общего износа с учетом возраста оцениваемого объекта.

Полученную по сопоставимым объектам годовую норму износа можно использовать для расчета общего срока экономической службы оцениваемого объекта, который необходим для применения метода срока службы.

Метод срока службы

Метод срока службы базируется на требовании инвестора о 100%-й амортизации здания в течение срока его экономической службы, так как это обеспечивает полный возврат инвестированного капитала. Поэтому до окончания срока экономической службы износ не может быть 100%. В данном методе действительный возраст и срок экономической службы здания являются основными понятиями,

которые использует оценщик. Процент общего износа определяется как отношение действительного возраста объекта к сроку его экономической службы. Сумма износа рассчитывается последующим умножением этого коэффициента износа на величину полной восстановительной стоимости.

Метод срока службы требует от оценщика последовательного прохождения следующих этапов.

1 этап. Определение прогнозируемого общего срока экономической службы по сходным зданиям, функционирующим на данном рынке.

2 этап. Расчет действительного возраста оцениваемого здания, который может равняться фактическому возрасту, если у здания типичный уровень обслуживания.

3 этап. Расчет соотношения действительного (фактического) возраста и общего срока экономической службы, которое является предельной нормой износа строений.

4 этап. Определение суммы общего износа зданий путем умножения полной восстановительной стоимости на предельную норму износа.

5 этап. Расчет остаточной стоимости зданий как скорректированной на расчетный процент износа полной восстановительной стоимости зданий.

Если у оцениваемого объекта недвижимости выявлено внешнее старение, а отработанные продажи схожих объектов его не имели, то в таком случае оценщик должен:

- 1) определить методом рыночной выборки общий срок экономической жизни;
- 2) рассчитать износ, не включающий внешнее старение, методом срока службы;
- 3) определить внешнее старение методом разбивки;
- 4) рассчитать суммарный износ.

Пример 5.1 Оцениваемый объект недвижимости расположен в районе с избыточным предложением конкурирующих объектов. Оценщик установил, что это повлекло 15% снижения ставки арендной платы и соответствующее снижение стоимости здания. Стоимость земли не изменилась. Полная восстановительная стоимость здания, построенного 20 лет назад, составляет 750 000\$. Анализ продаж сходных объектов, осуществленных до появления избыточного предложения, показал, что общий срок экономической службы здания составляет 80 лет. Определить суммарный износ объекта недвижимости.

Рассчитаем:

- 1) процентный уровень износа — 25% (20/80);
- 2) сумму износа — 187 500\$ (750 000 · 25%);
- 3) внешнее устаревание — 112 500\$ (750 000 · 15%);
- 4) суммарный износ — 200 000\$ (187 500 + 112 500).

Метод разбивки

Метод разбивки главным образом применяют для разбивки общей суммы износа в соответствии с вызвавшими ее причинами.

Метод разбивки выделяет три основные причины потери стоимости объекта недвижимости:

- физический износ;
- функциональное старение;
- внешнее старение.

Физический износ — происходит вследствие эксплуатации объекта, воздействия природных факторов и фактора времени. Для объективной оценки физического износа его разделяют на устранимый и неустранимый, а элементы здания, подлежащие физическому износу, на отложенный ремонт, а также долго- и короткоживущие элементы.

Функциональный износ связан с существованием недостатков в конструкции, материалах или проекте здания. Функциональный износ так же, как и физический, делится на устранимый и неустранимый. Для объективной оценки функционального износа его целесообразно классифицировать следующим образом.

1) Устранимое функциональное старение:

- требующее установки нового, ранее не существовавшего, элемента;
- требующее замены старого элемента новым;
- вызванное избыточной достаточностью, которую экономически можно исправить.

2) Неустранимое функциональное старение:

- вызванное недостатком какого-либо элемента;
- вызванное избыточной достаточностью.

Внешнее старение представляет собой снижение стоимости в результате воздействия факторов, не связанных с оцениваемым объектом.

Пример 5.2 При осмотре здания оценщик выявляет изношенность ковровых покрытий. Ремонтная организация предлагает выполнить работы за 10 000\$. По расценкам оценщика стоимость работ должна составлять лишь 7500\$. В этом случае стоимость отложенного ремонта равна 10 000\$, так как она включает затраты на демонтаж существующих изношенных покрытий, который не пришлось бы выполнять в ходе строительства здания.

Расчет устранимого физического износа короткоживущих элементов

Короткоживущие элементы — это элементы с более коротким сроком службы, чем здание в целом, но не требующие замены на дату оценки. Их замена должна быть произведена в будущем, они относятся к элементам, требующим восстановления. Такие короткоживущие элементы не имеют 100%-го физического износа. Критерии устранимости данных элементов аналогичны отложенному ремонту.

Износ короткоживущих элементов оценивается отдельно по каждому выявленному элементу на основе соотношения его возраста и общего срока службы, а также суммы затрат по его восстановлению на дату оценки.

Пример 5.3 Определить стоимость износа. В жилом многоэтажном здании действительный возраст отопительной системы составляет 10 лет, а по нормативам замена указанных элементов должна проводиться через 20 лет. На дату оценки отопительная система находилась в рабочем состоянии и не нуждалась в замене. Затраты на замену отопительной системы на дату оценки составят 50 000\$.

В связи с тем, что потенциальному собственнику придется менять отопительную систему через десять лет, остаточная стоимость элемента определяется следующим образом.

Степень износа, рассчитанная методом срока службы, составляет $(10/20 = 0,50)$. Умножим процент износа (50%) на затраты по замене (50 000 долл.), получаем стоимость износа в размере 25 000\$.

Расчет неустранимого физического износа долгоживущих элементов

Долгоживущие элементы включают все элементы, которые не учитывались ранее в составе отложенного ремонта и короткоживущих элементов. Все долгоживущие элементы имеют одинаковый возраст и общий срок службы, поэтому оцениваются комплексно. К ним относят подземные коммуникации, фундаменты, несущие стены и др. У долгоживущих элементов износ менее 100%, поэтому отсутствует необходимость их замены. Как правило, такой элемент не подлежит замене, кроме исключительных случаев.

Износ долгоживущих элементов оценивают на основе стоимости всех элементов, которые ранее не были учтены при расчете физического износа и процента износа, определенного методом срока службы.

Пример 5.4 Оценить стоимость физического износа. Полная восстановительная стоимость здания — 750 000\$. Действительный возраст здания — 25 лет при общем сроке полезной службы — 100 лет. Затраты на отложенный ремонт — 10 000\$. Затраты на замену отопительной системы — 50 000\$. Стоимость восстановления прочих элементов — 30 000\$.

Процент износа, рассчитанный методом срока службы, — 25% (25/100). Стоимость, носимая к долгоживущим элементам, составляет:

$$750\,000 - 10\,000 - 50\,000 - 30\,000 = 660\,000\$.$$

Стоимость физического износа долгоживущих элементов составляет:

$$660\,000 \cdot 25\% = 165\,000\$.$$