

УДК 332.334

РАСЧЁТ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

*Мухидинов А.Г., студент 1 курса факультета агротехнологии,
земельных ресурсов и пищевых производств
Научный руководитель – Цаповская О.Н., старший преподаватель
ФГБОУ ВО Ульяновская ГСХА*

Ключевые слова: стоимость, количественный анализ, индексный способ, физический износ, индекс переоценки

В статье рассматриваются методы расчета восстановительной стоимости, исследования показывают, что оценка стоимости предприятия, основанная на затратном (фондовом, имущественном) подходе, не связана с настоящими и ожидаемыми результатами деятельности предприятия.

Восстановительная стоимость (стоимость воспроизводства) равна издержкам в текущих ценах на строительство точной копии, оцениваемого объекта из тех же материалов, при соблюдении тех же строительных стандартов, по такому же проекту, что и оцениваемый объект.

Если определить восстановительную стоимость невозможно, рассчитывают *стоимость замещения* – расходы в текущих ценах на строительство объекта, имеющего с оцениваемым объектом эквивалентную полезность, но построенного с использованием новых материалов в соответствии с текущими стандартами, дизайном, планировкой.[1,2]

Оценка недвижимости затратным подходом состоит из следующих этапов:

- 1) определение рыночной стоимости земельного участка;
- 2) определение восстановительной стоимости объекта или стоимости замещения;
- 3) определение накопленного износа объекта;
- 4) рыночная стоимость недвижимости = стоимость земельного участка + восстановительная стоимость (или стоимость замещения) – износ.

Способы расчета восстановительной стоимости и стоимости замещения:

1) **Метод количественного анализа** – в этом случае стоимость объекта складывается из стоимости строительно-монтажных работ, затрат на приобретение оборудования, прибыли застройщика. Это наиболее точный, но и наиболее трудоемкий метод;

2) **Поэлементный способ расчета** – это модификация первого метода с использованием укрупненных сметных норм и расценок;

3) **Метод сравнительной единицы** – в этом случае вместо стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта используется стоимость аналогичной единицы подобного типового сооружения. Умножив эту стоимость на число этих единиц у оцениваемого объекта и введя поправки на особенности оцениваемого объекта, с помощью полученных данных можно определить стоимость оцениваемого объекта;

4) **Индексный способ** – восстановительная стоимость в этом случае определяется по следующему правилу: $S_{восст} = S_{првн} * I_{прц}$, где $S_{восст}$ – восстановительная стоимость объекта, $S_{првн}$ – первоначальная стоимость объекта, $I_{прц}$ – индекс переоценки.[3,4]

При затратном подходе рыночная стоимость оцениваемого объекта должна определяться с учетом накопленного совокупного износа.

Износ – утрата полезности (т.е. стоимости) по любой причине.

В зависимости от факторов снижения стоимости объекта износ бывает:

1) **физический** – это изменение со времени физических свойств оцениваемого объекта;

2) **функциональный** – это потеря в стоимости объекта из-за несоответствия современным стандартам. Если затраты на устранение дефекта меньше, чем добавляемая при этом стоимость, то это устранимый функциональный износ. Иначе это неустраимый функциональный износ;

3) **внешний (экономический)** – это потеря в стоимости из-за влияния внешних факторов (например, постройка рядом с объектом аэропорта).

Библиографический список

1. Разработка проектов и оказание услуг по благоустройству и озеленению населенных мест / С.Е. Ерофеев, Е.Л. Хованская, Н.В. Хвостов, Е.В. Провалова, О.Н. Цаповская // Каталог научных разработок и инновационных проектов.- Ульяновск, 2015.- С. 19.

2. Контроль, инвентаризация и рациональное использование объектов недвижимости / С.Е. Ерофеев, Е.Л. Хованская, А.И. Нужный, Е.В. Провалова, А.А. Тимашов // Каталог научных разработок и инновационных проектов.- Ульяновск, 2015.- С. 18.
3. Землеустроительная экспертиза объектов недвижимости / С.Е. Ерофеев, Е.Л. Хованская, Н.В. Хвостов, О.Н. Цаповская, А.А. Тимашов, А.А. Тимашов // Каталог научных разработок и инновационных проектов.- Ульяновск, 2015.- С. 20.
4. Инвентаризация земель муниципальных образований сельских территорий / С.Е. Ерофеев, А.И. Нужный, Е.Л. Хованская, Н.В. Хвостов, А.А. Тимашов //Каталог научных разработок и инновационных проектов.- Ульяновск, 2015.- С. 21.

THE CALCULATION OF THE REPLACEMENT COST OF REAL ESTATE

Muhidinov A. G.

Keywords: *cost, quantitative analysis, index method, physical deterioration, the index of revaluation*

The article discusses methods of calculating replacement cost, the studies show that the evaluation of enterprise value based on cost (stock, property) approach that is not associated with real and anticipated results of the company.