

Оценка стоимости ущерба

Оценка стоимости ущерба

Оценка стоимости строительных объектов[]

Строительная экспертиза рыночной стоимости ущерба[]

Оценка, объект, стоимость, подход, метод, затратный, сравнительный, принцип, использование, цена[]

Процедура оценки

Проведение стоимостной оценки в рамках экспертизы включает следующие этапы (фото 1- 4):

- выезд на место для проведения обследования и составления акта осмотра;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения экспертизы (установление количественных и качественных характеристик объекта оценки);
- анализ рынка, к которому относится объект оценки
- применение подходов к оценке (затратный, сравнительный, доходный), включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.



Фото 1



Фото 2



Фото 3



Фото 4

Принципы оценки стоимости прав собственности

Оценку стоимости объекта оценки осуществляют в соответствии с общепринятыми принципами оценки.

Принципы, связанные с объектом собственности:

- вклада;
- возрастающих и уменьшающихся доходов;
- сбалансированности;
- экономической величины;
- экономического разделения;
- факторов производства.

Принципы, связанные с рыночной средой:

- зависимости;
- соответствия;
- конкуренции;
- спроса и предложения;
- изменения цены с течением времени.

Принципы, основанные на представлениях пользователя:

- полезности;

- замещения;
- ожидания.

Принцип наиболее эффективного использования:

В соответствии со стандартами оценки принцип наиболее эффективного использования определяется как наиболее вероятное использование объекта оценки, в результате которого его стоимость будет максимальной и его использование будет:

- физически возможным;
- разумно оправданным;
- юридически законным;
- осуществимо с финансовой точки зрения.

Принцип наиболее эффективного использования рассматривается отдельно для каждого конкретного случая на основе соизмерения и учета таких факторов как:

- степень универсальности имущества;
- его автономии, транспортабельности;
- степени эксплуатационной загрузки;
- физического и функционального устаревания.

Классические подходы к оценке прав собственности

Существуют три основных подхода к оценке практически любого актива:

- затратный подход;
- доходный подход;
- сравнительный подход.

Расчеты с применением каждого из этих подходов приводят к получению различных величин стоимости объекта оценки.

Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную стоимость объекта оценки на основании данных тех подходов, которые расценены, как наиболее надежные.

Следует заметить, что нижеприведенные нормативные процедуры могут быть по необходимости незначительно изменены в процессе оценки. Это делается с целью разрешения проблем, присущих российскому рынку оценки.

Затратный подход оценки ущерба

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

Затратный подход реализует принцип замещения, выражающийся в том, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за создаваемый объект той же полезности.

Использование данного метода расчета в рамках этого подхода предполагает определение стоимости воспроизводства или стоимость замещения объекта с учетом всех видов его износа, обесценивания и устаревания на дату проведения оценки.

Стоимость воспроизводства - это стоимость копии объекта оценки воспроизводимой на дату проведения оценки. Стоимость воспроизводства наиболее точно характеризует современную стоимость объекта оценки.

Стоимость замещения - это минимальная стоимость приобретения объекта на свободном, открытом и конкурентном рынке аналогично оцениваемому объекту, и максимально близкого по всем функциональным, конструктивным и эксплуатационным характеристикам, существенным с точки зрения его настоящего использования, с учетом износа объекта оценки. Замещающий объект должен обеспечивать оказание тех же услуг, выполнение тех же функций и т.д., в тех же или больших объемах, с теми же или лучшими потребительскими характеристиками, при тех же или меньших удельных эксплуатационных издержках, что и объект оценки. Требование минимизации стоимости приобретения означает выбор в качестве замещающего не любого, а минимально достаточного по своим характеристикам.

Данный подход может привести к объективным результатам, если возможно с определенной точностью определить величины стоимости воспроизводства и износа при условии относительного равновесия спроса и предложения.

Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли - продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости, в связи, с чем последние не представлены на рынке недвижимости. Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, накопленный износ здания. Однако он не отражает существующую ситуацию на рынке жилой недвижимости. Затратный подход, как правило, не применяется при оценке встроенных помещений. Применение затратного подхода обусловлено тем, что, имеется информация о конструктивном исполнении предъявленных к оценке объектов недвижимого имущества; стоимости строительства аналогичных объектов в базисных ценах, изменении стоимости строительства с базисного периода по дату оценки.

Доходный подход оценки ущерба

Доходный подход представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход. Используя доходный подход, эксперты измеряют текущую стоимость будущих выгод от владения недвижимым имуществом

При реализации доходного подхода используют следующие методы:

- прямой капитализации;
- дисконтирования денежного потока;
- валовой ренты;
- остатка;
- ипотечно - инвестиционного анализа.

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель, приобретает объект оценки в ожидании получения будущих доходов или выгод. Стоимость объекта оценки может быть определена как его способность приносить доход в будущем.

Чтобы применить доходный подход, необходимо спрогнозировать будущие доходы за несколько лет эксплуатации объекта оценки.

Сравнительный подход оценки ущерба

Сравнительный подход - представляет собой совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Аналог объекта оценки - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки,

состоявшейся при сходных условиях.

Основной используемый принцип - сопоставление, которое должно проводиться:

- с точным аналогом, сделка по продаже которого зафиксирована на вторичном рынке;
- с приблизительным аналогом, сделка по продаже которого, зафиксирована на вторичном рынке, с внесением корректирующих поправок при отсутствии точного аналога.

Данный подход реализуется в двух основных методах:

- статистического моделирования стоимости;
- прямого сравнительного анализа продаж.

Выбор подходов к оценке объекта

Для выбора подходов оценки был проведен сравнительный анализ информации о объекте оценки с сведениями необходимыми для применения того или иного подхода.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки. Как уже было отражено выше, применяется при отсутствии рыночной информации о ценах сделок или доходов от объектов недвижимости. В данном случае, при оценке рыночной стоимости восстановительного ремонта является единственно возможным.

Сравнительный подход - для применения сравнительного подхода при оценке недвижимости необходимо наличие информации о продаже сопоставимых объектов. Однако в случае отсутствия информации по фактическим сделкам возможно использование данных о предложении продаж сопоставимых объектов-аналогов.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Денежный поток от незастроенного земельного участка может формироваться в результате сдачи его в аренду или строительства на его территории, какого либо объекта приносящего доход.

Для определения рыночной стоимости отделочных работ применен единственно возможный затратный подход.

Методические основы затратного подхода и оценка

Если физически невозможно рассчитать восстановительную стоимость, потому что некоторые виды материалов уже больше не производятся или это нецелесообразно с точки зрения технологического прогресса, в качестве соответствующей базы для расчетов берется полная стоимость замещения.

Стоимость замещения (replacement value) - сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки. Затраты замещения предусматривают использование современных материалов, техники и конструкций.

Существуют четыре основных метода определения стоимости строительства и ремонтных работ:

- метод сравнительной единицы;
- поэлементный метод;

- сметный метод;
- индексный метод.

Метод сравнительной единицы - текущая стоимость выбранной в качестве базы сравнения единицы измерения умножается на количество единиц в оцениваемом объекте. Единицами измерения могут быть 1 куб. м объема, 1 кв. м площади, 1 м протяженности и т.д.

Поэлементный метод заключается в определении удельной стоимости единицы измерения объекта или всего объекта исходя из поэлементных затрат на материалы, рабочую силу, на производство монтажных, отделочных работ и т.д.

Сметный метод заключается в составлении объектных и сводных смет строительства данного объекта, как если бы он строился вновь по текущим или иным, в соответствии с заданием об оценке, ценам.

Индексный метод состоит в расчете стоимости на основании Положений о переоценке основных фондов путем умножения его балансовой стоимости на соответствующий индекс. Взвесив плюсы и минусы методов затратного подхода оценщиком для определения стоимости строительных работ был использован метод сравнительной единицы.

При оценке стоимости ремонта внутренних помещений принимались фактические объемы работ на основании обмеров, и фактических цен, сложившихся на рынке услуг по ремонту и отделке помещений.

[Определить рыночную стоимость ущерба, восстановительного ремонта](#)