

Основные этапы реализации затратного подхода



Работу выполнил:
студент 33 группы
Протасов Михаил



Затратный подход- это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа.

Сфера применения :

- когда оцениваются новые или недавно построенные объекты;
- когда необходим анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка;
- когда необходимо технико-экономическое обоснование нового строительства;
- для оценки объектов незавершенного строительства;
- для оценки в целях страхования;
- если ощущается недостаток информации для использования других подходов к оценке.



Оценка рыночной стоимости земельного участка

**Расчет полной восстановительной стоимости
улучшений**

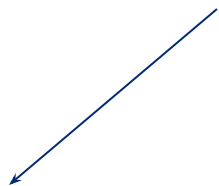
Расчет величины износа

Определение стоимости воспроизводства объекта оценки

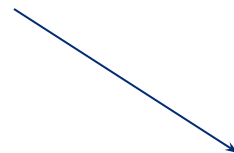
**Расчет итоговой величины стоимости объекта оценки путем
суммирования стоимости воспроизводства строения со
стоимостью земельного участка**



- Полная восстановительная стоимость- это стоимость возведения аналогичного строения в текущих ценах на дату оценки



**Стоимость
воспроизводства**



Стоимость замещения



- Стоимость воспроизводства – затраты на строительство в текущих ценах на действительную дату проведения оценки точной копии оцениваемого здания, используя такие же строительные материалы, стандарты и проект.



- Стоимость замещения – затраты на строительство в текущих ценах на действительную дату проведения оценки объекта одинаковой полезности с использованием современных материалов, стандартов, проектов и архитектурных решений.

Спасибо за внимание!