

Перспективы затратного подхода



Выполнила: Лутошкина Е.А
33группа

Есть ли будущее у затратного
подхода?



Затратный подход – это ...



С помощью затратного подхода определяется:





Определение стоимости недвижимости затратным подходом начинается с оценки земельного участка, которая является не только частью этого подхода, но и самостоятельным этапом процесса оценки. Затем определяют стоимость нового строительства оцениваемых улучшений, рассчитывают накопленный износ. На заключительном этапе затратного подхода для получения итоговой стоимости объекта суммируются стоимость земельного участка и затраты на новое строительство имеющихся на нем зданий и сооружений за вычетом накопленного строениями износа.

Недостатки затратного подхода:

1. Затраты не всегда эквивалентны рыночной стоимости;
2. Попытки достижения более точного результата оценки приводят к резкому увеличению трудозатрат;
3. Несоответствие затрат на приобретение оцениваемого объекта недвижимости затратам на новое строительство объекта-аналога;
4. Проблематичность расчёта стоимости воспроизводства старых строений;
5. Сложность определения величины накопленного износа старых зданий и сооружений, так как в большинстве случаев суждения о степени износа основываются на экспертном мнении оценщика.



Но всё-таки, затратный подход незаменим при оценке уникальных объектов или проведении экспертизы их технического и экономического состояния. Поэтому, он всегда будет актуален.





Спасибо за внимание!