

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ

Пихунова О.Ю. ЭМЗ – 16

МЕТОДЫ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Прямые затраты

- 1) Поэлементный расчет
- 2) Анализ и индексация
- 3) Укрупнение расчета

Косвенные затраты

- 1) Замещение
- 2) Индексы цен
- 3) Удельные ценовые показатели

ЭТАПЫ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ

- ❖ Определение полной стоимости восстановления или замещения.
- ❖ Определение потерь стоимости в результате физического износа.
- ❖ Корректировка рассчитанной стоимости замещения на величину износа
- ❖ Определение итоговой стоимости

ИЗНОС

В экономическом
плане



обесценивание

в техническом
смысле



физический износ

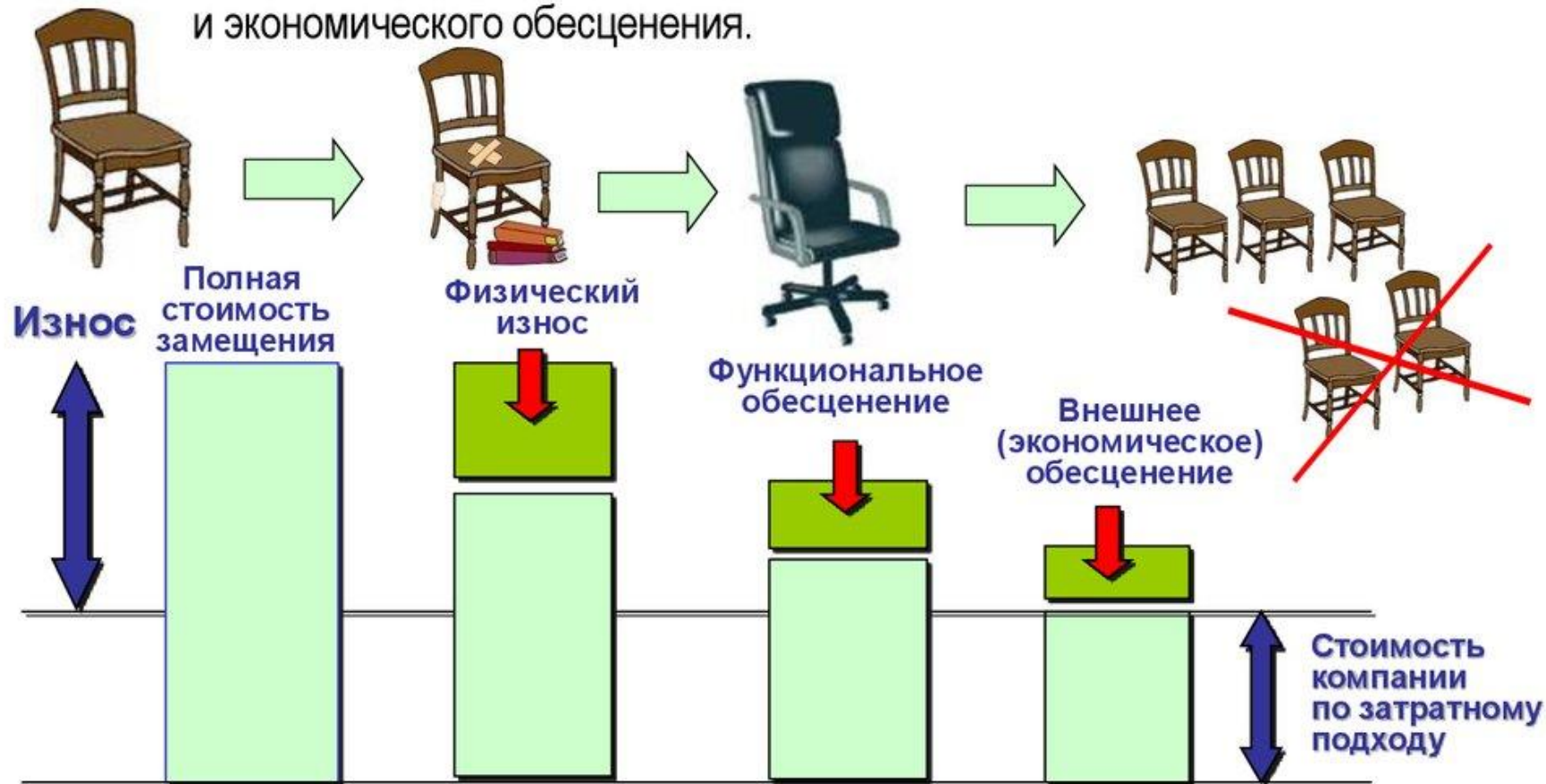
МЕТОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА

- ❖ Метод эффективного возраста
- ❖ Экспертный анализ физического состояния

Затратный подход

Корректировка стоимости

Стоимость каждого объекта определяется путем корректировки полной стоимости замещения на величину износа: физического, функционального и экономического обесценения.



ФИЗИЧЕСКИЙ И ФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ ИЗНОС

```
graph TD; A[ФИЗИЧЕСКИЙ И ФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ ИЗНОС] --> B[устранимый]; A --> C[неустранимый]
```

устранимый

неустранимый

$$TC = CZ - I$$

ТС – текущая

СТОИМОСТЬ

СЗ –

СТОИМОСТЬ

замещения

И - ИЗНОС

**СПАСИБО ЗА
ВНИМАНИЕ !**