

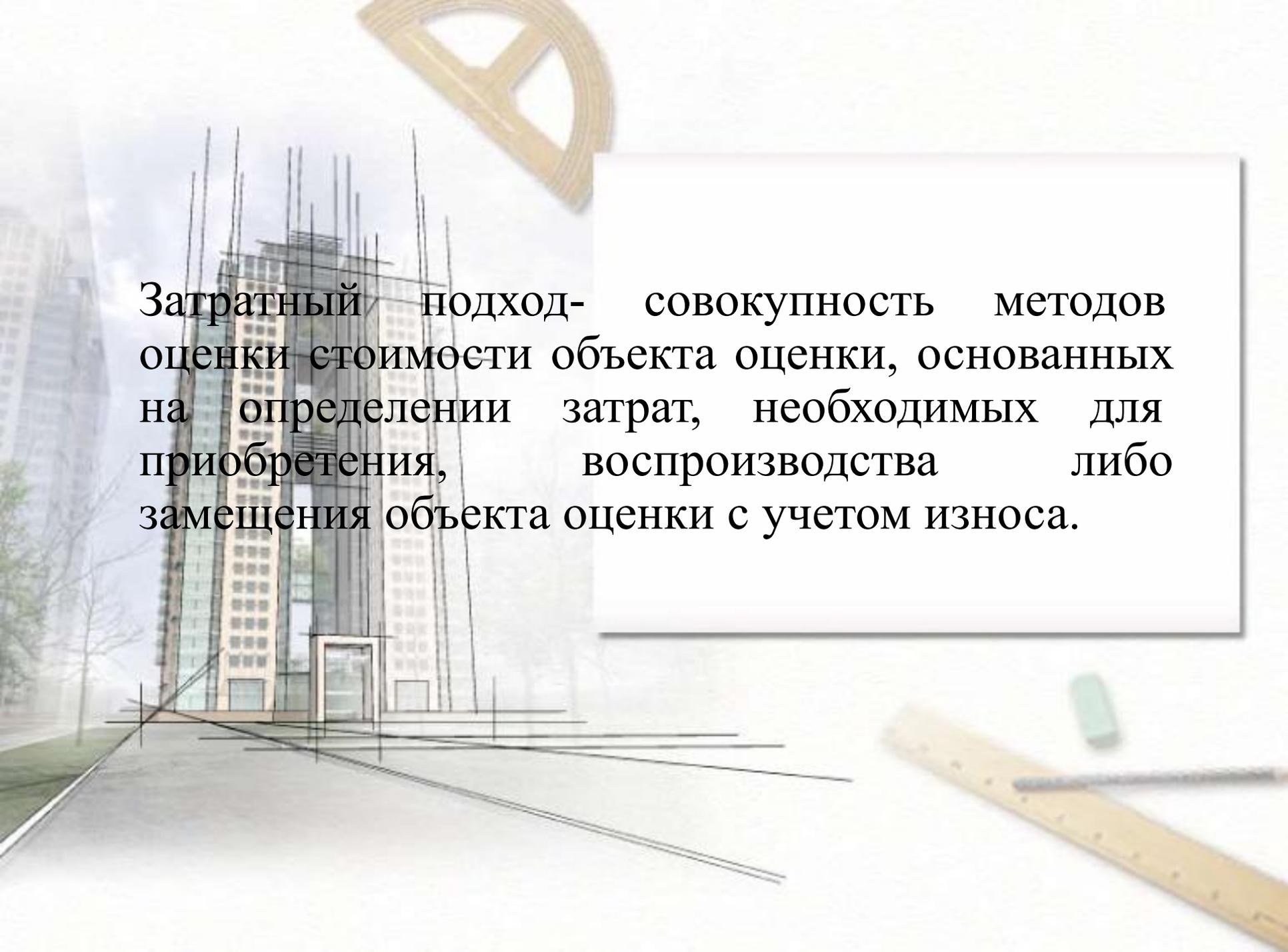


Министерство образования Кировской области Кировское областное  
государственное профессиональное образовательное бюджетное учреждение  
«Суводский лесхоз- техникум»

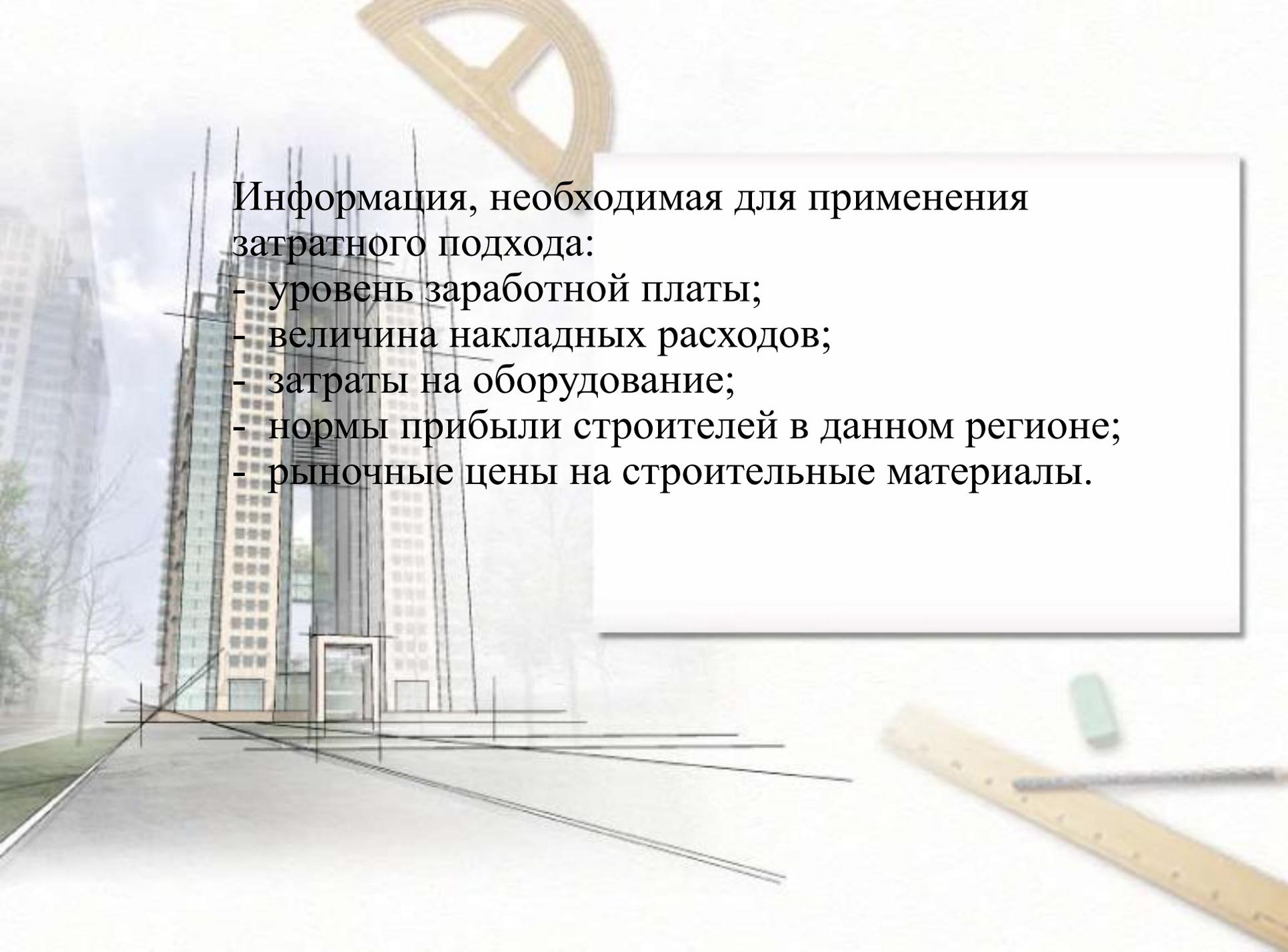
«Применение затратного подхода к объектам нового  
строительства»

Выполнила: Овчинникова Е.И.

Проверила : Евстратова А.В.



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



Информация, необходимая для применения затратного подхода:

- уровень заработной платы;
- величина накладных расходов;
- затраты на оборудование;
- нормы прибыли строителей в данном регионе;
- рыночные цены на строительные материалы.

## Преимущества затратного подхода:

1) при оценке новых объектов затратный подход является наиболее надежным;

2) данный подход является целесообразным и единственно возможным в следующих случаях:

- анализ наилучшего и наиболее эффективного земельного участка;

- технико-экономический анализ нового строительства и улучшений;

- оценка общественно-государственных и специальных объектов;

- оценка объектов на малоактивных рынках;

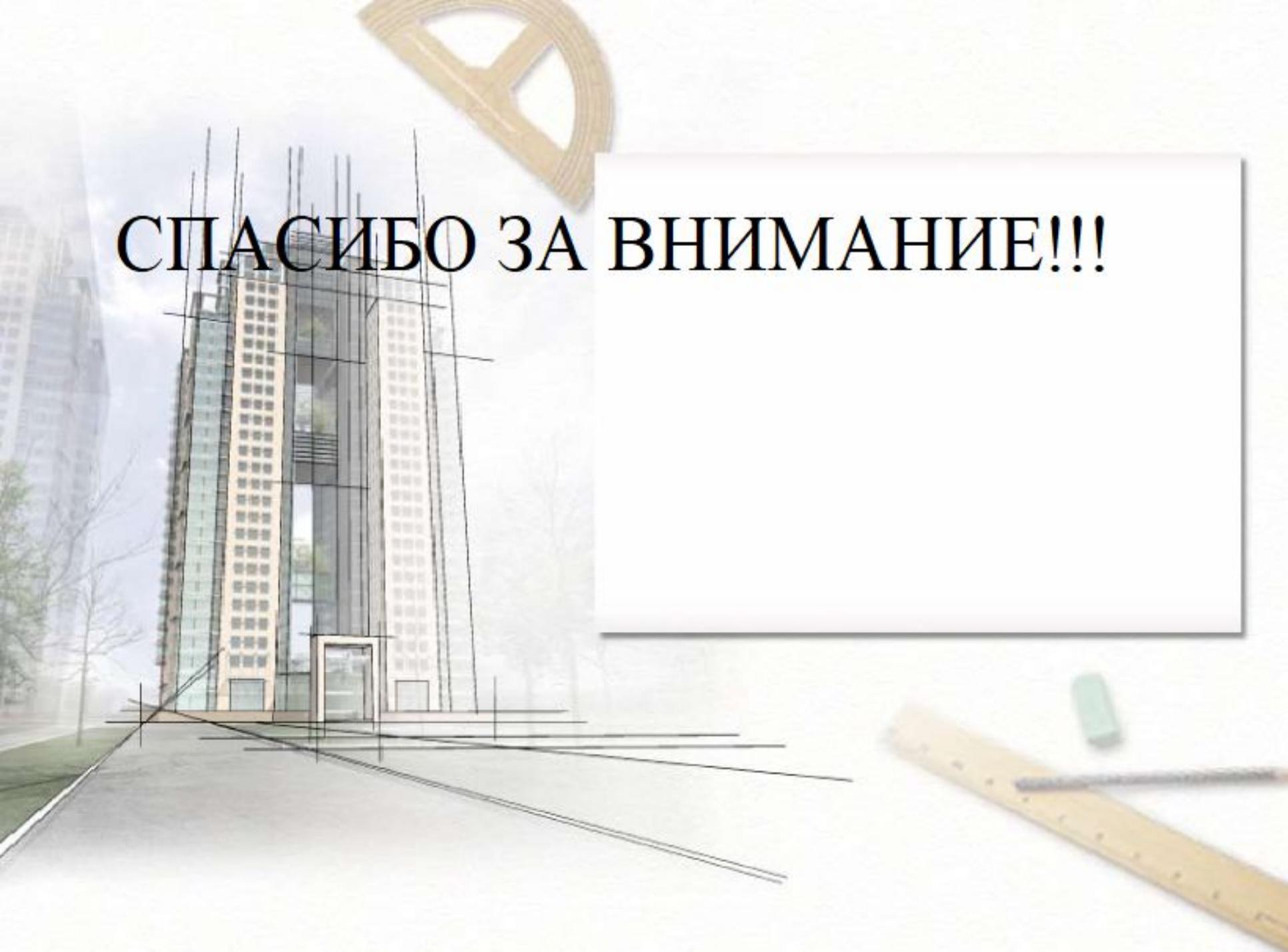
- оценка для целей страхования и налогообложения.

## Недостатки затратного подхода:

1. Затраты не всегда эквивалентны рыночной стоимости.
2. Попытки достижения более точного результата оценки сопровождаются быстрым ростом затрат труда.
3. Несоответствие затрат на приобретение оцениваемого объекта недвижимости затратам на новое строительство точно такого же объекта, т.к. в процессе оценки из стоимости строительства вычитается накопленный износ.
4. Проблематичность расчета стоимости воспроизводства старых строений.
5. Сложность определения величины накопленного износа старых строений и сооружений.
6. Отдельная оценка земельного участка от строений.

Согласно затратному подходу общая стоимость объекта недвижимости ( $C_{об}$ ) определяется как суммы стоимости участка земли ( $C_{уз}$ ) и восстановительной стоимости (стоимости замещения или воспроизводства) объекта недвижимости ( $C_{вс}$ ) за минусом накопленного износа ( $C_{из}$ ):

$$C_{об} = C_{уз} + C_{вс} - C_{из}$$

The image features a background architectural rendering of a tall skyscraper under construction, with a complex network of steel beams and rebar visible. The building is set against a cloudy sky. In the foreground, there are faint lines suggesting a ground plane or construction site. A large, white, rectangular text box is positioned on the right side of the image, containing the text 'СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!!!'. The text is in a bold, black, serif font. In the top center, there is a large, light-colored wooden protractor. In the bottom right corner, there is a wooden ruler with a small green eraser resting on it.

**СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!!!**