

Эта часть работы выложена в ознакомительных целях. Если вы хотите получить работу полностью, то приобретите ее воспользовавшись формой заказа на странице с готовой работой:

<https://stuservis.ru/kontrolnaya-rabota/6888>

Тип работы: Контрольная работа

Предмет: Оценка бизнеса

Оглавление

1. Сущность затратного подхода 2
 2. Методы оценки, используемые при затратном подходе 4
 3. Общий алгоритм расчетов 7
- Заключение 11
- Список использованной литературы 12

Сущность затратного подхода

Затратный подход основан на сравнении затрат по созданию объекта недвижимости, эквивалентного по полезности оцениваемому или сопоставимого с оцениваемым объектом. Покупатели обычно сравнивают цены предлагаемых на рынке объектов недвижимости с затратами на создание новых объектов, максимально соответствующих их требованиям. Поэтому в основу затратного подхода положен принцип замещения. Как правило, лучшее совпадение затрат на замещение и рыночной стоимости у новых объектов недвижимости. Поэтому затратный подход целесообразно применять при оценке недавно построенных объектов, имеющих незначительный накопленный износ, возведение которых основывалось на обстоятельном анализе наилучшего и наиболее эффективного использования застраиваемой территории. Затратный подход используется также при оценке планируемых уникальных или специальных объектов недвижимости, для которых трудно или невозможно подыскать рыночные аналоги, так как сделки по ним достаточно редко заключаются на рынке. Поскольку затратный подход подразумевает отдельную оценку земельных участков и улучшений, он применяется при оценке объектов недвижимости для целей страхования или налогообложения [6, с. 37].

Затратный подход играет важную роль при оценке объектов недвижимости, подлежащих реконструкции. Он позволяет установить, будут ли затраты на реконструкцию улучшений компенсированы увеличением дохода от эксплуатации или выручкой от продажи оцениваемого объекта. Применение затратного подхода позволяет избежать риска избыточного инвестирования. Кроме того, рассчитанные затраты на реконструкцию улучшений служат своеобразным ориентиром при оценке отдельных составляющих накопленного износа. Затратный подход дает объективные результаты при достаточно надежном расчете стоимости земельного участка и улучшений, а также величины накопленного износа.

Если оцениваемый объект недвижимости находится в ветхом состоянии или улучшения не соответствуют наиболее эффективному использованию земельного участка как свободного, оценить его физический износ, функциональное или внешнее устаревание достаточно сложно.

В мировой практике правомерность использования затратного подхода ставится под сомнение, если общий накопленный износ объекта недвижимости превышает 50 %. В этом случае необходимо с осторожностью относиться к затратному подходу, если его результаты не совпадают с полученными при использовании сравнительного или доходного подходов.

Определение доли стоимости помещения в стоимости многоквартирного дома может быть некорректным из-за различий конструктивных элементов (полов на первом и других этажах), уровня отделки. В таком случае покупатель не заплатит за объект недвижимости сумму, превышающую ту, в которую ему обойдутся приобретение (или аренда) земельного участка под застройку и возведение на нем в приемлемые сроки аналогичных по назначению и качеству строений (улучшений) для создания объекта равной полезности. Затратный подход предусматривает оценку полного воспроизводства или стоимости полного замещения оцениваемого объекта недвижимости за вычетом стоимости физического, морального и экономического износа [8].

Список использованной литературы

1. Указ Президента Российской Федерации от 29 января 1992 г. № 66
2. Бусов, В.И. Оценка стоимости предприятия (бизнеса): Учебник для академического бакалавриата / В.И. Бусов, О.А. Землянский. - Люберцы: Юрайт, 2016. - 382 с.
3. Валенцева, Н.И. Оценка бизнеса / Н.И. Валенцева. - М.: Финансы и статистика, 2014. - 176 с.
4. Касьяненко, Т.Г. Оценка стоимости бизнеса: Учебник для академического бакалавриата / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова. - Люберцы: Юрайт, 2016. - 412 с.
5. Масленкова, О.Ф. Оценка стоимости предприятия (бизнеса): Учебное пособие / О.Ф. Масленкова. - М.: КноРус, 2014. - 288 с.
6. Симионова, Н.Е. Оценка бизнеса: теория и практика: Учебное пособие / Н.Е. Симионова, Р.Ю. Симионов. - Рн/Д: Феникс, 2014. - 572 с.
7. Чеботарев, Н.Ф. Оценка стоимости предприятия (бизнеса): Учебник / Н.Ф. Чеботарев.. - М.: Дашков и К, 2013. - 256 с.
8. <http://www.kp.ru/guide/otsenka-biznesa.html>

Эта часть работы выложена в ознакомительных целях. Если вы хотите получить работу полностью, то приобретите ее воспользовавшись формой заказа на странице с готовой работой:

<https://stuservis.ru/kontrolnaya-rabota/6888>