

МЕТОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ИЗНОСА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Износ предусматривает потерю полезности, следовательно, и стоимости объектом оценки по любой причине.

Различают два метода определения износа:

- метод срока жизни;
- метод разбиения на виды износа.

Определение износа методом срока жизни предполагает расчет совокупного накопленного износа, являющейся функцией времени объекта.

При определении износа методом эффективного возраста рассматриваются значения: физическая жизнь здания, эффективный возраст, оставшийся срок экономической жизни.

Расчет износа зданий методом срока жизни основывается на экспертизе строений оцениваемого объекта и предположении, что эффективный возраст объекта так относится к типичному сроку экономической жизни, как накопленный износ к стоимости воспроизводства (замещения) здания.

Показатели физического износа, эффективного возраста и срока экономической жизни находятся в определенном соотношении, которое можно выразить формулой:

$$И = (\text{ЭВ} : \text{ФЖ}) \cdot 100 \% = [\text{ЭВ} : (\text{ЭВ} + \text{ОСФЖ})] \cdot 100 \%,$$

где И – износ, %; ЭВ – эффективный возраст, определяемый экспертом на основе технического состояния элементов или здания в целом; ФЖ – типичный срок физической жизни; ОСФЖ – оставшийся срок физической жизни.

Физический износ можно рассчитать как для отдельных элементов здания, с последующим суммированием рассчитанных обесцениваний, так и для здания в целом. Для приближенных расчетов износа, возможно, использовать упрощенную формулу:

$$И = (\text{ХВ} : \text{ФЖ}) \cdot 100 \%,$$

где И – износ, %; ФЖ – типичный срок физической жизни.

Рассчитанный таким образом процент износа элементов или здания в целом может быть переведен в стоимостное выражение:

$$О = \text{СВ} \cdot (\text{И} : 100),$$

где I – износ, %; $СВ$ – стоимость воспроизводства (стоимость замещения).

Существуют четыре основных метода расчета физического износа:

- экспертный;
- нормативный (или бухгалтерский);
- стоимостной;
- метод расчета срока жизни здания.

Самым точным и наиболее трудоемким способом является экспертный. Он предполагает создание дефектной ведомости и определение процента износа всех конструктивных элементов здания или сооружения [1, 3]. Данный метод позволяет сразу рассчитать износ элементов и здания в целом в стоимостном выражении.

Поскольку расчет обесценения производится на основе разумных фактических затрат на доведение изношенных элементов до практически нового состояния, результат по данному подходу можно считать достаточно точным. Недостатки метода – обязательная детализация и точность расчета затрат на проведение ремонта изношенных элементов здания [2, 4]. Функциональный износ может быть устранимым и неустранимым. Устранимый функциональный износ рассчитывается чаще всего стоимостным методом.

Недостатки, требующие замены или модернизации элементов, – позиции, которые еще выполняют свои функции, но уже не соответствуют современным стандартам (счетчики для воды и газа и противопожарное оборудование).

Износ по этим позициям измеряется как стоимость существующих элементов с учетом их физического износа минус стоимость возврата материалов, плюс стоимость демонтажа существующих и плюс стоимость монтажа новых элементов. Стоимость возврата материалов рассчитывается как стоимость демонтированных материалов и оборудования при использовании их на других объектах (дорабатываемая остаточная стоимость).

ЛИТЕРАТУРА

1. Асаул А.Н. Экономика недвижимости: учебник. – СПб.: Издательство «Питер», 2004. – 512 с.
2. Оценка недвижимости: учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: «Финансы и статистика», 2005.
3. Филь О.А. Особенности оценки объекта, незавершенного строительством // Научное обозрение. – М., 2014. – № 7 (часть 2). – С. 734-736.