

МЕТОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ИЗНОСА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Существуют три вида износа недвижимости: физический, функциональный, внешний. Износ подразделяют на устранимый и неустранимый.

Общий накопленный износ объекта недвижимости – объединенное влияние всех видов износа на его состояние, которое определяется продолжительностью его эксплуатации.

Выделяют 3 метода расчета физического износа зданий:

- нормативный (для жилых зданий);
- стоимостной;
- метод срока жизни [1].

Нормативный метод расчета предполагает использование различных нормативных инструкций межотраслевого или ведомственного уровня.

Суть стоимостного метода заключается в определении затрат на воссоздание элементов здания. 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.

Таким образом, для определения физического износа зданий существует три метода, где каждый имеет свои преимущества и недостатки. Нормативный метод прост в применении, стоимостной метод точен, а метод срока жизни позволяет учитывать техническое состояние здания и эффективный возраст.

Правильный расчет физического износа зданий является ключевым элементом для определения их стоимости и принятия обоснованных решений о дальнейших инвестициях или ремонте.

ЛИТЕРАТУРА

1. Определение износа объекта недвижимости [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://studfile.net/preview/379349/page:28/>. Дата доступа: 17.03.2024.
2. Понятие и виды износа недвижимого имущества [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://studfile.net/preview/379338/page:26/>. Дата доступа: 17.03.2024.