

## **ФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ ИЗНОС И ЕГО РАСЧЕТ**

В оценочной практике имеются некоторые проблемы, одна из которых связана с определением степени функционального износа.

Функциональный износ – это устаревание имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к этому имуществу.

Основными признаками функционального износа в оцениваемом здании являются: несоответствие объемно-планировочного или конструктивного решения современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации сооружения в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием.

Стоимостным выражением функционального износа является разница между стоимостью воспроизводства и стоимостью замещения, исключающая функциональный износ из рассмотрения [1].

Функциональный износ подразделяется на два типа: устранимый и неустранимый [2]. Устранимый функциональный износ определяется затратами на необходимую реконструкцию, способствующую более эффективной эксплуатации объекта недвижимости.

Причины функционального износа:

- недостатки, требующие добавления элементов;
- недостатки, требующие замены или модернизации элементов;
- сверхулучшения [3].

Неустранимый функциональный износ вызывается устаревшими объемно-планировочными или конструктивными характеристиками оцениваемых зданий относительно современных стандартов строительства. Признаком неустранимого функционального износа является экономическая нецелесообразность осуществления затрат на устранение этих недостатков.

## **ЛИТЕРАТУРА**

1. Гриненко С.В., Экономика недвижимости: Конспект лекций: Изд-во ТРТУ, 2004.

2. Оценка функционального (морального) устаревания зданий и сооружений: Учебно-практическое пособие – СПб., Изд-во СПбГУЭФ / Александров В.Т., 2007 г. – 231 с.

3. Оценка недвижимости: Финансы и статистика / Грязнова А.Г., Федотова М.А. – 2002, – 495 с.