

Студ. Е.В. Примако
Науч. рук. зав. кафедрой Е.В. Россоха
(кафедра организации производства и экономики недвижимости, БГТУ)

МЕТОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ИЗНОСА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Износ объекта оценки представляет собой потерю его полезности и стоимости по различным причинам. Существует два основных метода определения износа:

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

Метод срока жизни – рассчитывается накопленный износ как функция времени. Эффективный возраст здания соотносится с его типичным сроком экономической жизни.

Метод разбиения на виды износа – включает различные типы износа, такие как физический и функциональный [1].

Методы расчета физического износа. Существует четыре основных метода:

- Экспертный: самый точный и трудоемкий, основан на детальной оценке состояния элементов здания.
- Нормативный (бухгалтерский): использует стандартные нормы и правила.
- Стоимостной: рассчитывает износ на основе стоимости восстановления.
- Метод расчета срока жизни: фокусируется на сроке службы здания.

Износ объектов оценки - это важный аспект, определяющий их реальную стоимость и полезность. Существуют различные методы его определения, включая экспертный и нормативный. Эти подходы позволяют оценить физический и функциональный износ, что необходимо для точной оценки состояния недвижимости и планирования её ремонта или замены.

Таким образом, корректная оценка износа служит основой для принятия экономически обоснованных решений в сфере недвижимости, минимизируя риски и оптимизируя инвестиции.

ЛИТЕРАТУРА

1. А. А. Васильев Оценка физического износа жизненных, общественных и промышленных зданий: учебник – 2008 г.