

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

ФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ ИЗНОС И ЕГО РАСЧЕТ

Функциональный износ – это устаревание имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу. Основными признаками функционального износа в оцениваемом здании являются: несоответствие объемно-планировочного и/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, которая исключает из рассмотрения функциональный износ.

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

Функциональный износ делится на два типа: устранимый и неустранимый. Устранимый функциональный износ характеризуется затратами на реконструкцию, которая позволяет более эффективно использовать объект недвижимости. Причинами функционального износа являются:

1. Недостатки, требующие добавления новых элементов;
2. Недостатки, требующие замены или модернизации существующих;
3. Сверхулучшения.

Регулярная оценка функционального износа позволяет владельцам недвижимости своевременно выявлять проблемы и принимать меры по их устранению. Это может включать реконструкцию, модернизацию или обновление элементов, что в свою очередь способствует поддержанию или увеличению рыночной стоимости объекта. Инвестирование в устранение функционального износа является важным аспектом эффективного управления недвижимостью.

ЛИТЕРАТУРА

1. Александров В.Т., Оценка функционального (морального) устаревания зданий и сооружений: Учебно-практическое пособие. – СПб.: Изд-во СПбГУЭФ, 2007 г. – 231с – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/>. – Дата доступа: 30.03.2025.