

image not found or type unknown



С течением времени происходит снижение относительной стоимости зданий и сооружений по ряду причин:

- износ сооружений в процессе эксплуатации;
- неблагоприятное воздействие окружающей среды;
- изменения в технологии;
- воздействие различных внешних факторов.3) Одним из важных этапов оценки объекта недвижимости, бесспорно, является определение степени его износа.

Износ - частичная или полная утрата потребительских свойств и стоимости, как в процессе эксплуатации, так и при их бездействии.

Износ в оценке - это любая потеря полезности объектом оценки, приводящая к тому, что рыночная стоимость объекта оценки становится меньше либо стоимости замещения, либо стоимости воспроизводства.

4) Выделяют один вид износа и два вида устареваний:

1. Физический износ.
2. Функциональное устаревание.
3. Внешнее (или экономическое) устаревание.

5) **Физический износ** - уменьшение стоимости имущества из-за утраты заданных потребительских свойств по естественным причинам или вследствие неправильной эксплуатации. Он подразумевает изменение функциональных способностей, вплоть до полного разрушения объекта недвижимости.

Физический износ подразделяется на:

- Устранимый (износ, устранение которого физически возможно и экономически целесообразно, т.е. производимые затраты на устранение того или иного вида износа способствуют повышению стоимости объекта в целом);
- Неустрашимый.

6) **Функциональное устаревание** — это потеря стоимости зданий в результате несоответствия их функциональных характеристик требованиям рынка на дату оценки. К таким недостаткам можно отнести конструктивные элементы здания,

строительные материалы, дизайн и др., которые снижают функциональность, полезность и, следовательно, ценность здания.

Означает, что что-то в оцениваемом объекте не соответствует духу времени. Это несоответствие может быть, как в лучшую, так и в худшую сторону.

Функциональное устаревание базируется на принципе соответствия.

7) Внешнее (или экономическое) устаревание — это потеря стоимости здания или объекта собственности в результате отрицательного воздействия внешних по отношению к оцениваемому объекту факторов. Внешнее старение может возникнуть в результате изменения физического окружения объекта оценки или негативного влияния рыночной среды, таким образом, локальная закрепленность объекта обуславливает существование внешних причин, которые не могут контролироваться собственником недвижимости, арендодателем или арендатором.

8) Износ и устаревание бывают устранимые и неустранимые (устрашимость понимается с экономической, а не с физической точки зрения):

- Устранимый – износ или устаревание, затраты на устранение которого меньше добавленной стоимости к объекту оценки, в результате такого устранения;
- Неустранимый – износ или устаревание, затраты на устранение которого превышают добавленную стоимость, в результате такого устранения.

9) Без определения износа оценка стоимости объекта будет неверной, так как она не учитывает физические и функциональные изменения, произошедшие с объектом за время его эксплуатации, не учитывает затраты, которые потребуются для восстановления первоначальных характеристик или адаптации объекта к современным рыночным требованиям.

Процедура определения износа объекта позволяет оценить его реальное состояние, объективно определить срок его экономической жизни и, что немаловажно, правильно подобрать объекты-аналоги для проведения сравнительного анализа и оценки стоимости объекта недвижимости.

Источники:

1. Кацман В.Е., Косорукова И.В., Родин А.Ю., Харитонов С.В. Основы оценочной деятельности. Учебник. 4-ое изд., —М.: Университет «Университет», 2019. – 436 с.
2. <https://www.bibliofond.ru/view.aspx?id=822327>
3. <https://infopedia.su/5x664e.html>