

Тема:

Методы расчета и  
определения износа

# Задания для студентов:

- \* 1. Изучить материал темы занятия
- \* 2. Составить письменный конспект материалов слайдов презентации
- \* 3. Выучить формулы для расчета износа

Определение износа зданий методом срока жизни базируется 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.

Показатели физического износа, эффективного возраста и срока экономической жизни находятся в определенном соотношении, которое можно выразить формулой:

$$И = (ЭВ : ФЖ) \cdot 100\% = [ЭВ : (ЭВ + ОСФЖ)] \cdot 100\%, (1)$$

где И – износ, %;

ЭВ – эффективный возраст, определяемый экспертом на основе технического состояния элементов или здания в целом;

ФЖ – типичный срок физической жизни;

ОСФЖ – оставшийся срок физической жизни.

Физический износ можно рассчитать как для отдельных элементов здания с последующим суммированием рассчитанных обесценении, так и для здания в целом.

Для приближенных расчетов износа возможно использовать упрощенную формулу:

$$И = (ХВ : ФЖ) \cdot 100\%, \quad (2)$$

где И – износ, %;

ФЖ – типичный срок физической жизни.

Применение формулы (2) также актуально при расчете процентных поправок на износ в сравниваемых объектах (метод сравнительных продаж), когда оценщику не представляется возможным произвести осмотр выбранных аналогов для определения показателей, используемых в формуле (1).

Рассчитанный процент износа элементов или здания в целом может быть переведен в стоимостное выражение (обесценение):

$$O = СВ \cdot (И : 100\%), (3)$$

где И – износ, %;

СВ – стоимость воспроизводства (стоимость замещения).

Износ считается устранимым, если его устранение физически возможно и экономически целесообразно.

Сумма всех возможных видов износа – это накопленный износ объекта недвижимости.

Физический износ отражает изменения физических свойств объекта недвижимости со временем (например, дефекты конструктивных элементов). Физический износ может возникать под воздействием эксплуатационных факторов или под воздействием естественных и природных факторов.

Существуют четыре основных метода расчета физического износа:

- экспертный;
- нормативный;
- стоимостной;
- метод расчета срока жизни здания.

Самым точным и наиболее трудоемким способом является экспертный. Он предполагает создание дефектной ведомости и определение процента износа всех конструктивных элементов здания или сооружения.

Данный метод расчета износа применим для массовой оценки, при оценке объектов недвижимости в составе активов предприятия при оценке предприятия (бизнеса).

Недостатком применения метода срока жизни для оценки накопленного износа является наличие только одного фактора, который определяет величину износа (соотношение эффективного возраста и физической жизни). Для устранения данного недостатка рассматривают различные виды факторов снижения стоимости и применяют метод разбиения на виды износа.

Нормативный метод расчета физического износа основан на использовании различных нормативных инструкций межотраслевого или ведомственного уровня. В оценочной практике применяется крайне редко.

Стоимостной метод заключается в определении затрат на восстановление элементов зданий и сооружений. Путем осмотра определяется процент износа каждого элемента здания, который затем переводится в стоимостном выражении. Стоимостной метод применяется для определения устранимого физического износа.