

# Тема: «Функциональный и внешний износ недвижимости»





- **Основная проблема объектов недвижимого имущества в России – высокая степень износа.**

Износ объекта недвижимости – утрата полезности и стоимости независимо от причины, ее вызвавшей

**Физический** – изменение физических свойств, вызванное эксплуатационными факторами и природным воздействием

Устранимый – затраты на текущий ремонт меньше, чем добавленная при этом стоимость объекта

Неустранимый – затраты на исправление дефекта превосходят стоимость, которая будет добавлена к объекту

По причине, вызвавшей износ:

Износ 1 рода Износ, накопившийся в результате нормальной эксплуатации

Износ 2 рода Износ, накопившийся вследствие стихийных бедствий, аварий

По времени протекания:

*Непрерывный*: постепенное снижение технико-экономических показателей

*Аварийный*: быстрый по времени протекания износ (пробой кабеля, авария и т.д.)

**Моральный** – объект не соответствует современным стандартам с точки зрения функциональной полезности

Устранимый – величина затрат на ремонт сравнима с величиной дополнительно полученной стоимости

Неустранимый – уменьшение стоимости объекта недвижимости, связанное с избытком (недостатком) качественных характеристик

*Функциональный износ*: износ, причина которого – изменение свойств изделий, аналогичных данному; удешевление их производства

*Технологический износ*: износ, причина которого – изменение технологического цикла, в который традиционно включается данный объект

**Внешний** – негативное воздействие внешней среды объекта недвижимости

Неустранимый

- Речь идет не только о физическом, но и о функциональном и внешнем видах износа зданий. Физический (хронологический) износ виден невооруженным взглядом, достаточно просто посмотреть на окружающие жилые, промышленные и коммерческие сооружения





- **Функциональный износ** – это обесценение объектов недвижимости в силу устаревших архитектурных и технических решений, которые применялись при возведении этих объектов.

- Такой вид износа выражается в значительных затратах на реконструкцию зданий и сооружений, на приведение их в соответствии с установленными техническими требованиями законодательства. Порой устранение функционального износа является нецелесообразным, и объект недвижимости просто становится невыгодным и непригодным для эксплуатации.



# Различают следующие виды функционального износа:



- **Износ исправимый** (если дополнительно полученная стоимость превышает затраты на восстановление);
- **Износ неисправимый** (если дополнительно полученная стоимость не превышает затраты на восстановление).

- ▣ ***Исправимый*** функциональный износ измеряется стоимостью его исправления и вызывается:
  - недостатками, требующими добавления элементов;
- ▣ недостатками, требующими замены или модернизации элементов;
- ▣ «сверхулучшениями».





- *Внешний износ выражается в изменении цены недвижимости в условиях меняющейся окружающей среды* (например, многие объекты военного назначения утратили свою актуальность, а их использование в других целях не представляется возможным). Здания могут обладать высокой степенью внешнего износа даже при отсутствии признаков функционального и физического износа.