

**Исследование обесценивания объектов недвижимости
с течением времени**

Полякова И. А., Трифионов Н. Ю.

Белорусский национальный технический университет

Проблематика. При проведении оценки важную роль играет износ активов, величина которого может существенно повлиять на итоговую оценочную стоимость. С точки зрения рынка лучшим способом оценки износа может быть анализ стоимости актива (или стоимости аналогичных ему активов) в течение всего срока экономической жизни. Сложность проведения такого исследования в отношении недвижимости связана с длительным сроком экономической жизни объекта. Альтернативным способом такого исследования может быть исследование текущего уровня стоимости аналогичных объектов недвижимости разного возраста и построение зависимости рыночной стоимости от возраста объектов недвижимого имущества.

Цель. Проанализировать зарубежный опыт используемых способов оценки обесценивания зданий, выявить зависимость рыночной стоимости объектов недвижимого имущества от их возраста, исследовать процесс обесценивания этих объектов с течением времени.

Анализ результатов. Анализируя зарубежный опыт, можно отметить, что в Германии и России были эмпирически построены усреднённые кривые зависимости обесценивания объектов недвижимости от времени. Шведские оценщики используют зависимость стоимости объектов недвижимости от экономического возраста, рассчитываемого с учетом затрат на проведение реконструкции. В ходе исследования были получены зависимости физического износа и рыночной стоимости от возраста объекта на основании данных о сделках купли-продажи объектов недвижимости различных типов, расположенных на территории Республики Беларусь.

Выводы. Установленные зависимости позволяют описать аналитическим способом процесс обесценивания объектов недвижимого имущества административного, торгового и производственно-складского назначений.

Практическое применение. Полученные данные могут иметь широкое применение в оценочной практике. С их помощью можно оценить величину физического износа объекта недвижимости при невозможности проведения осмотра в натуре, сделать поправку на обесценивание объекта-аналога, возраст которого отличается от объекта оценки, и др.