**Задание:**

Сделать конспект лекции и отправить на почту londonharry228@gmail.com до 18.00

**Износ и амортизация недвижимости.**

Любой объект недвижимости (кроме земли при нормальном использовании) подвержен износу. В результате ухудшаются его технические и экономические характеристики, а его стоимость переносится по частям на впускаемую продукцию или оказываемые услуги. Паттури Я.В. Экономика недвижимости: Учебное пособие. - Великий Новгород: Изд-во НовГУ им. Ярослава Мудрого, 2002. - С.38.

Перенесенная стоимость покидает сферу недвижимости и накапливается в виде амортизационных отчислений для восстановления вложенного в объект капитала или других целей.

Износ - это потеря полезных свойств и уменьшение стоимости недвижимости по любым причинам. Различают физический и моральный износ. При физическом износе (Иф) со временем происходит утрата первоначальных технико-экономических и социальных качеств недвижимости под влиянием эксплуатационных воздействий и природных сил. Величина Иф определяется по соотношению фактического (Тф) и нормативного (Тн) сроков службы при линейном способе начисления амортизации:

Иф= Тф / Тн \* 100%

Моральный износ первого рода - вследствие удешевления воспроизводства объектов

Моральный износ второго рода - в результате создания новых, более экономичных, объектов.

Моральный износ первого рода (Им1) можно рассчитать на основе балансовой (Сб) и восстановительной стоимости (Св) объекта:



Моральный износ второго рода (Им2) в конечном итоге выводится из сравнения доходности действующего старого объекта (Дс) а аналогичного нового (Дн):



Износ тесно связан с амортизацией недвижимости, т.е. с постепенным переносом ее стоимости в течение всего срока службы на получаемое в процессе использования благо (продукцию, услуги и др.). Учет амортизации осуществляется с помощью амортизационных отчислений - денежного выражения перенесенной стоимости.

 Новая амортизационная политика в России рассматривает амортизационные отчисления в качестве элемента текущих затрат, учитываемых при определении финансовых результатов, и в виде права на налоговые вычеты, а не обязанности осуществлять капитальные вложения в реновацию той же недвижимости (схема 1.21).

***Схема 1.21.*Оборот стоимости недвижимости**



Для определения амортизационных отчислений применяются четыре основных способа.

1. Линейный (равномерный) метод - начисление амортизации (А) равными долями по одинаковой норме в течение всего срока использования имущества до полного перенесения его стоимости на полученные услуги и товары осуществляется по формуле



где На - норма амортизации, %;

Спб - первоначальная балансовая стоимость объекта, руб.

Расчет амортизационных отчислений: 100 000 \* 10 / 100 = 10 000

2. Способ уменьшаемого остатка - начисление амортизации исходя из остаточной (а не первоначальной) стоимости объекта, т.е. величина амортизации последовательно из года в год уменьшается в соответствии с уменьшением остаточной стоимости (первоначальная минус перенесенная).



Расчет амортизационных отчислений:

* 100 000 \* 2 \* 10 / 100 = 20 000 (1-й год)
* 90 000 \* 2 \* 10 / 100 = 18 000 (2-й год) и т.д.

3. Способ списания стоимости по сумме чисел лет срока полезного использования предусматривает расчеты исходя из первоначальной стоимости объекта и годового соотношения, где в числителе - число лет, оставшихся до конца срока службы объекта, а в знаменателе - сумма чисел лет срока службы объекта



На - норма амортизационных отчислений за год;

n - число лет использования объекта;

N - число лет, оставшихся до конца срока службы объекта (1-й год - 20 лет, 2-й год - 19 лет и т.д.);

?n - сумма чисел лет срока службы объекта.

Так, при 20-летнем сроке службы объекта:

* ?n = 1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13+14+15+16+17+18+19+20=210
* 1-й год: На = 20/210\*100=9,5%
* 2-й год: На = 19/210\*100=9,05%
* 3-й год: На = 18/210\*100=8,57%

А1= 10 000\*9,5%/100=9500

4. Способ списания стоимости пропорционально объему продукции (работ) позволяет ускорить или уменьшить фактическое начисление амортизации в соответствии с фактическим использованием объекта.

В мировой практике используется еще кумулятивный метод (метод суммы чисел), при котором применяется переменная норма амортизации. Она определяется путем деления числа лет, оставшихся до окончания физического срока службы недвижимого имущества, на кумулятивное число, равное сумме членов арифметической прогрессии. Например, при сроке службы объекта в 100 лет кумулятивное число составит



Тогда нормы амортизации будут раины:

а) в 1-й год (осталось 100 лет срока службы объекта)



б) в 10-й год (осталось 90 лет срока жизни объекта)



и т.д.

В России с 2009 г. введен новый порядок определения амортизационных отчислений как собственного источника средств финансирования текущих и других затрат. С 01.01.2002 в соответствии с гл. 25 Н К РФ амортизируемое имущество в зависимости от срока использования распределяется на 10 амортизационных групп, по которым с 01.01.2009 установлены следующие нормы амортизации (п. 5 ст. 259.2 НК РФ):



**Линейный метод**начисления амортизации применяется к основным средствам, которые входят в восьмую - десятую амортизационные группы независимо от срока ввода их в эксплуатацию. Амортизация начисляется отдельно по каждому конкретному объекту в соответствии со сроком полезного использования (п. 8 ст. 258,"259.1 НК РФ).

По остальным амортизационным группам основных средств налогоплательщик может самостоятельно выбирать один из двух разрешенных методов начисления амортизации. При этом в соответствии с п. 1 ст. 259 НК РФ (в новой редакции) выбранный метод начисления амортизации по конкретной группе имущества может быть изменен не чаще одного раза в пять лет с начала очередного налогового периода. Сумма амортизации определяется ежемесячно как произведение первоначальной восстановительной стоимости и нормы амортизации.

При **нелинейном методе**сумма амортизации определяется ежемесячно как произведение остаточной стоимости и нормы амортизации. Норма амортизации берется не по каждому объекту, а в целом по амортизационной группе. Нормы амортизации при этом методе с 2009 г. не зависят от срока полезного использования конкретного объекта, так как они установлены теперь для каждой амортизационной группы. Расчеты амортизационных начислений нелинейным методом производятся по следующей формуле (п. 4 ст. 259.2 НК РФ):



где А - сумма начисленной за один месяц амортизации для соответствующей амортизационной группы (подгруппы); *В -* суммарный баланс соответствующей амортизационной группы (подгруппы); А - норма амортизации для соответствующей амортизационной группы (подгруппы).

Остаточная стоимость всех объектов амортизационной группы имущества определяется исходя из срока их полезного использования, установленного при введении данных объектов в эксплуатацию на 1-е число налогового периода, с начала которого установлено применение нелинейного метода.

Если в результате выбытия объекта суммарный баланс соответствующей группы станет нулевым, то такая амортизационная группа ликвидируется (п. 11 ст. 259.2 НК РФ). Если же суммарный баланс амортизационной группы (подгруппы) становится менее 20 ООО руб., его можно списать на внереализационные расходы текущего периода (п. 12 ст. 259.2 НК РФ).

Если срок полезного использования по какому-то объекту уже истек, организация может исключить его из состава амортизационной группы, но суммарный баланс при этом не изменяется и начисление амортизации продолжается (п. 13 ст. 259.2 ПК РФ).

Остаточная стоимость объектов амортизации при нелинейном методе определяется по формуле (п. 1 ст. 257 ПК РФ)



где 5" - остаточная стоимость указанных объектов по истечении *п* месяцев после их включения в соответствующую амортизационную группу (подгруппу); 5- первоначальная (восстановительная) стоимость указанных объектов; *п* - число полных месяцев, прошедших со дня включения указанных объектов в соответствующую амортизационную группу (подгруппу) до дня их исключения из состава этой группы (подгруппы), не считая периода, исчисленного в полных месяцах, в течение которого такие объекты не входили в состав амортизируемого имущества в соответствии с п. 3 ст. 256 НК РФ; *к* - норма амортизации (в том числе с учетом повышающего (понижающего) коэффициента), применяемая в отношении соответствующей амортизационной группы (подгруппы).

***Схема 1.22.*Понятие износа при оценке недвижимости**



В 1998 г. введена норма, согласно которой по объектам основных средств (в том числе и недвижимым), полученным безвозмездно (по договорам дарения) и приобретенным за счет бюджетных ассигнований, амортизация не начисляется.

При оценке недвижимости амортизация определяется путем разделения износа на три основных вида: физический, функциональный, экономический (внешний).

Физический износ считается неустранимым, когда издержки на его исправление превосходят вклад, добавляемый к стоимости объекта. Для расчета неустранимого физического износа элементы здания подразделяются на долговременные (фундамент, перекрытия и др.) и быстро изнашивающиеся (подземные коммуникации, водопровод, крыша и др.). износ долговременных элементов рассчитывается путем вычисления эффективного срока их службы и оставшегося срока физической жизни в реальных условиях, исходя из затрат на воспроизводство каждого компонента.

Устранимый физический износ - это текущий ремонт здания, затраты на проведение которого меньше восстановленной стоимости.

Устранимый физический износ «короткоживущих элементов» возникает вследствие естественного изнашивания элементов здания со временем, а также небрежной эксплуатации. В этом случае цена продажи здания снижена на соответствующее обесценение, поскольку будущему собственнику необходимо будет произвести «ранее отложенный ремонт», чтобы восстановить нормальные эксплуатационные характеристики сооружения (текущий ремонт внутренних помещений, восстановление участков протекающей кровли и т.д.). При этом предполагается, что элементы восстанавливаются до «практически нового» состояния. Устранимый физический износ в денежном выражении определен как «стоимость отложенного ремонта», т.е. затрат по доведению объекта до состояния, «эквивалентного» первоначальному.

Функциональный износ означает несоответствие действующим стандартам с точки зрения его функциональной полезности: удобства планировки, инженерного обеспечения, размера кухни, оборудования и др. Он может быть устранимым и неустранимым в зависимости от соотношения издержек на ремонт и величины дополнительной полученной стоимости всего объекта. Если вклад в стоимость больше затрат на восстановление, то функциональный износ считается устранимым. Например, если установка счетчиков расходы воды, встроенных шкафов, новой сантехники обошлась в 10 000 рублей, а стоимость квартиры в результате повысилась на 20 000 рублей, то устранимый функциональный износ составит сумму затрат - 10 000 рублей. Если же затраты на эти улучшения будут 30 000 рублей, то возникнет убыток - неустранимый функциональный износ 10 000 рублей (20 000 - 30 000).

Неустранимый функциональный износ - это уменьшение стоимости недвижимости из-за недостатка или избытка (сверхдостаточности) ее качественных характеристик.

Неустранимый функциональный износ вызывается устаревшими объемно-планировочными и/или конструктивными характеристиками оцениваемых зданий относительно современных стандартов строительства. Признаком неустранимого функционального износа является экономическая нецелесообразность осуществления затрат на устранение этих недостатков. Гриненко С.В. Экономика недвижимости. Конспект лекций. - Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004. - С.39.

Экономический (внешний) износ - это убытки, оказываемые внешними по отношению к границам недвижимости факторами: близость железнодорожных путей, автостоянок, бензоколонок, ухудшение экономических условий и других обстоятельств, снижающих стоимость объекта и получаемые доходы от него. Количественно внешний износ устанавливается методом сравнения цен спаренных продаж сопоставимых объектов, один из которых имеет признаки негативного внешнего воздействия, а другой - нет.

Понятия «износ» и «амортизация» во многом не совпадают, может оказаться так, что новый объект полностью потерял потребительские свойства в результате стихийных явлений, износ = 100%, а амортизация (А) еще не начислялась (А=0). Или наоборот, когда строение полностью амортизировано (А=100%), а износ составляет 20-30%, и оно может еще долгие годы использоваться.