**ПЗ№ 11. Расчет физического износа.**

**Задание №1**

Определить стоимость воспроизводства жилого дома с постройками

Исходные данные:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Параметр | Единица измерения | Количество |
| 1 | Площадь дома | М2 | 95 |
| 2 | Стоимость строительства дома | Тыс. руб./ М2 | 14 |
| 3 | Площадь гаража | М2 | 23 |
| 4 | Стоимость строительства гаража | Тыс. руб./ М2 | 6 |
| 5 | Стоимость воспроизводства погреба | Тыс. руб. | 14 |
| 6 | Устранимый физический износ | Тыс. руб. | 33 |
| 7 | Неустранимый физический износ | % | 10 |
| 8 | Функциональный износ дачи | Тыс. руб. | 29 |
| 9 | Рыночная стоимость земельного участка | Тыс. руб. | 950 |

Методика выполнения задания:

1. Определить стоимость воспроизводства жилого дома и построек:

СВ = (Сс×S)1 + (Cc×S)2+Cвп,

Где СВ – стоимость воспроизводства, Сс – стоимость строительства, S – площадь м2, Свп – стоимость воспроизводства построек.

1. Рассчитать неустранимый физический износ в абсолютном выражении (руб):

И = (СВ – устранимый физический износ)×неустранимый физический износ строений %

1. Рассчитать накопленный износ:

Ин = неустранимый физический износ в абсолютном выражении (руб) + устранимый физический износ (руб) + функциональный износ дачи (руб)

1. Стоимость индивидуального жилого дома с постройками:

Сзп = Су + СВ – Ин,

Где Сзп – стоимость здания, Су – стоимость земельного участка, Ин – накопленный износ.

Пример.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Параметр | Единица измерения | Колличество |
| 1 | Параметр | М2 | 42 |
| 2 | Площадь дома | Тыс. руб./ М2 | 15 |
| 3 | Стоимость строительства дома | М2 | 20 |
| 4 | Площадь гаража | Тыс. руб./ М2 | 5 |
| 5 | Стоимость строительства гаража | Тыс. руб. | 18 |
| 6 | Стоимость воспроизводства погреба | Тыс. руб. | 28 |
| 7 | Устранимый физический износ | % | 5 |
| 8 | Неустранимый физический износ | Тыс. руб. | 20 |
| 9 | Функциональный износ дачи | Тыс. руб. | 500 |

Решение

1. Определить стоимость воспроизводства жилого дома и построек:

СВ = 42×15+20×5+18 = 748 руб.,

1. Рассчитать неустранимый физический износ в абсолютном выражении (руб):

И = (748 - 28) ×0,05 = 72 тыс. руб.

1. Рассчитать накопленный износ:

Ин = 72 + 28 + 20 = 120 тыс. руб

1. Стоимость индивидуального жилого дома с постройками:

Сзп = 500 + 748 -120 = 1128 тыс. руб

Ответ: стоимость индивидуального жилого дома с постройкой оставляет 1128 тыс. руб.

**Задание №2**

Определить накопленный износ здания методом срока жизни.

Исходные данные:

Здание холодного склада, его площадь 850 м2, срок экономической жизни – 70 лет, эффективный возраст – пять лет, стоимость строительства 1м2 недавно построенного аналогичного здания – 30 тыс. руб.

Методика выполнения задания:

Для решения этой задачи используем метод экономической жизни. Метод экономической жизни заключается в определении износа как доли стоимости воспроизводства или замещения, соответствующей отношению к общей экономической жизни.

,

Где И – износ (руб); ЭВ – Эффективный возраст здания, определяемый исходя из его внешнего вида; СЭЖ – срок экономической жизни, отрезок времени, в течение которого можно использовать объект и получать прибыль; ПВС – полная восстановительная стоимость.