

Полякова И.А.

Белорусский национальный технический университет

**Проблематика.** При проведении оценки важную роль играет обесценивание активов, величина которого может существенно повлиять на итоговую оценочную стоимость. С точки зрения рынка лучшим способом оценки обесценивания 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 динамики изменения во времени потока доходов, которые способен генерировать актив, так как стоимость и доход связаны между собой коэффициентом пропорциональности — коэффициентом капитализации.

**Цель работы.** Проанализировать зарубежный опыт используемых способов оценки обесценивания зданий с представлением аналитического описания данного процесса.

**Анализ полученных результатов.** Анализируя проведенную работу, можно отметить, что западные оценщики экономической износа (обесценивание) и срок полезного использования определяют 2 методами: линейным методом и методом Росса (описывающим нелинейную зависимость). При этом вычислены и построены кривые зависимости обесценивания от времени, разработанные в Германии и России. Вид кривой по этой методике определяется следующими параметрами: нормативный срок жизни и уровень инфляции в стране.

**Выводы.** Установлено, что такие данные в настоящий момент не нашли подтверждения данными рынка недвижимости Республики Беларусь. Исследованные методики носят довольно общий характер.

**Практическое применение полученных результатов.** Полученные данные являются базой для дальнейшего изучения процесса обесценивания зданий и сооружений, выявления математических зависимостей между процентом обесценивания, конструктивным типом здания, назначением, сроком его экономической жизни.

Благодарю своего научного руководителя академика Международной инженерной академии Н.Ю. Трифонова за постановку задачи и конструктивные обсуждения.