



Одним из важных этапов оценки объекта недвижимости, бесспорно, является определение степени его износа. Износ, по своей сути, это потеря полезности объектом оценки, приводящая к тому, что рыночная стоимость объекта становится меньше, чем стоимость замещения или стоимость воспроизводства.

Следовательно, без определения износа оценка стоимости объекта будет неверной, так как она не учитывает физические и функциональные изменения, произошедшие с объектом за время его эксплуатации, не учитывает затраты, которые потребуются для восстановления первоначальных характеристик или адаптации объекта к современным рыночным требованиям. Процедура определения износа объекта позволяет оценить его реальное состояние, объективно определить срок его экономической жизни и, что немаловажно, правильно подобрать объекты-аналоги для проведения сравнительного анализа и оценки стоимости объекта недвижимости. Описанное выше, подчеркивает актуальность выбранной мною темы. Основной целью данной работы является рассмотрение проблемы определения износа в оценке. Достижение этой цели предопределяет постановку и решение следующих задач: описание и вычисление износа, его экономическое содержание, рассмотрение различных видов износа, анализ методов оценки физического, морального и внешнего износа, а также определение их достоинств и недостатков. 1 Определение износа и его экономическое содержание

Определение степени износа - важный этап оценки объекта недвижимости, поскольку он помогает выявить его истинное состояние, объективно определить срок его экономической жизни и правильно подобрать объекты-аналоги для проведения сравнительного анализа и оценки стоимости объекта. Износ - частичная или полная утрата потребительских свойств и стоимости, как в процессе эксплуатации, так и при их бездействии.

Определение износа и его экономическое содержание

Определение степени износа - важный этап оценки объекта недвижимости, поскольку он помогает выявить его истинное состояние, объективно определить срок его экономической жизни и правильно подобрать объекты-аналоги для проведения сравнительного анализа и оценки стоимости объекта. Износ - частичная или полная утрата потребительских свойств и стоимости, как в процессе эксплуатации, так и при их бездействии.

Износ в оценке – это любая потеря полезности объектом оценки, приводящая к тому, что рыночная стоимость объекта оценки становится меньше либо стоимости замещения, либо стоимости воспроизводства. Износ определяется как разница между издержками по воспроизводству улучшений на дату оценки и их текущей рыночной стоимости. Экономическое содержание износа заключается в том, что износ классифицируется не с позиции технической осуществимости, а с точки зрения их экономической целесообразности. Рассмотрим периоды жизни объекта оценки и характеризующие их оценочные показатели.

Срок физической жизни объекта – отрезок времени, в течение которого объект способен реально использоваться по своему назначению. Упрощенно этот срок определяется в зависимости от группы капитальности объекта в оценочной практике. Выступает естественным ограничителем срока экономической жизни. Физическая жизнь заканчивается, когда объект сносится. Срок экономической жизни объекта – время, в течение которого улучшения вносят вклад в стоимость объекта, превышающие затраты на улучшение, то есть когда износ носит устранимый характер. Срок может быть продлен благодаря качественному обслуживанию, своевременной модернизации и ремонту. В отечественной практике техникой экономического обоснования определяется проектный срок жизни здания, который обычно указывается в паспортах типового проекта и построенного объекта. На его основе устанавливаются норма амортизации и периодичность ремонтного обслуживания. Фактический возраст – время от введения объекта в эксплуатацию до даты оценки, устанавливается по паспорту объекта или свидетельству о его регистрации. Эффективный возраст – время, которое оценивается продолжительностью жизни объекта исходя из его физического состояния, оборудования, дизайна, экономических и других факторов, влияющих на его стоимость. В зависимости от особенностей эксплуатации здания эффективный возраст может отличаться от физического возраста в большую или меньшую сторону. В случае нормальной (типичной) эксплуатации объекта эффективный возраст, как правило, равен фактическому. Оставшийся срок экономической жизни объекта – определяемое оценщиком время от момента обследования объекта до завершения срока его экономической жизни. Износ здания обусловлен ухудшением его физического состояния, несоответствием функциональных характеристик современным представлениям рынка недвижимости, влиянием внешних условий функционирования объекта на его стоимость. Поскольку перечисленные факторы проявляются взаимосвязано, их влияние на стоимость оценивается комплексно. Под общим накопленным износом оценщики понимают потерю стоимости оцениваемого объекта по всем возможным

причинам. Величина общего накопленного износа представляет разницу между рыночной стоимостью строений на дату оценки и его полной восстановительной стоимостью, рассчитанной либо как стоимость воспроизводства, либо как стоимость замещения. Затратный подход рассматривает полную восстановительную стоимость оцениваемых зданий исходя из предположения, что они новые. Поэтому оценив величину общего накопленного износа для зданий, оценщики вычитают ее из показателя полной восстановительной стоимости и получают в результате остаточную стоимость здания.

Оценочный износ отражает реакцию рынка на те или иные характеристики оцениваемого объекта, отличающие его от аналогичного гипотетически вновь построенного объекта на дату оценки. Износ объектов возникает под воздействием трех основных причин, которые могут проявляться как комплексно, так и изолировано, каждая из причин является основой вида износа, которые рассматриваются мной во второй главе данной работы.

Виды износа

Как было замечено ранее, на износ объекта влияют три причины (фактора), которые являются основой трех различных видов износа:

Физический износ – Уменьшение стоимости имущества из-за утраты заданных потребительских свойств по естественным причинам или в следствии неправильной эксплуатации. Он подразумевает изменение функциональных способностей, вплоть до полного разрушения объекта недвижимости. Физический износ подразделяется на устранимый и неустранимый. Критерием выступает целесообразность затрат на устранение, которые не могут превышать потенциальной выгоды, рассчитываемой экспертом – оценщиком. Неустранимый физический износ быстро изнашиваемых элементов определяется методом инжиниринга (вычитая из общей суммы стоимости воспроизводства стоимость затрат на восстановительные работы). Неустранимый физический износ определяется по совокупности многих факторов. Долговременные элементы объектов имеют различные сроки эксплуатации, зависящие от материалов, из которых они были изготовлены и применёнными технологиями. Техническая взаимосвязь конструкций оказывает влияние на эксплуатационные качества всего объекта в целом. Расчёты производят по максимально изношенному элементу. Быстро изнашиваемые объекты могут претерпевать в процессе неоднократных замен качественные изменения, оказывающие на определение стоимости некоторое влияние. Производство мелкого текущего ремонта – чаще всего служит

примером устранимого физического износа. Издержки определения прямых и косвенных затрат, а также учёт предпринимательской прибыли при восстановительных работах отдельных элементов обсчитываются, сообразно с рыночными ценами на товары и услуги.

Функциональный или моральный износ – уменьшение стоимости имущества из-за его несоответствия современным рыночным требованиям по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам. При этом могут быть не только недостаточные, но и избыточные потребительские свойства, например, излишне дорогое покрытие не соответствующее функциональному назначению недвижимости.

Функциональный износ определяется также разницей в затратах при установке, например, системы кондиционирования в строящемся или функционирующем здании. Уменьшение стоимости объекта может вызывать недостаток или избыток отдельных качественных характеристик. К ним относятся: плохая планировка, чрезмерная плотность застройки участка земли, неудобство расположения и подъезда к зданию, наличие избыточных элементов, не участвующих в функциональном назначении и др. Внешний или экономический износ – изменение стоимости имущества в следствии изменений внешней среды, а именно социальных стандартов общества, законодательный и финансовых условий, демографической ситуации, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных параметров. На величину внешнего износа существенно влияет близость к малопривлекательным природным или искусственным объектам (очистным сооружениям, танцевальным площадкам, бензоколонкам, железнодорожным станциям, промышленным предприятиям). Экономический износ, в отличие от физического и морального, всегда будет необратимым.

Устранимым называется такой вид износа, расходы по ликвидации которого не превышают достигаемые в результате этого увеличение стоимости имущества. Если же расходы по устранению износа больше последующего увеличения стоимости имущества, такой износ считается неустраняемым. Кроме того, физический износ классифицируется.

По причине вызвавшей износ на: Износ, накопившийся в результате нормальной эксплуатации; Износ, накопившийся в результате стихийных бедствий, аварий и т.д.

По времени протекания на: Непрерывный - постепенное снижение технико-экономических показателей; Аварийный - быстрый по времени протекания износ.

Моральный классифицируется на: 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.

Физический износ. В литературе по оценке недвижимости и бизнеса описывается множество методов по определению физического износа, однако самыми распространенными являются следующие: метод эффективного возраста; метод сравнимых продаж; экспертный метод; метод разбивки. Метод эффективного возраста прост в техническом исполнении и мало зависим от состояния рынка, он основан на экспертизе строения объекта оценки и гипотезе о том, что эффективный возраст так относится к типичному сроку экономической жизни, как накопленный износ к восстановительной стоимости. Исходя из этого предположения существует формула для расчета износа: $I = \frac{ЭФ}{ЭЖ} \cdot ВС$ где I - износ; $ЭФ$ - эффективный возраст; $ЭЖ$ - экономическая жизнь; $ВС$ - восстановительная стоимость. Достоинства метода: Весь расчет выполняется в одно арифметическое действие; Показатель $ВС$ берется из нормативных документов по эксплуатации зданий и в особом обосновании не нуждается. Недостатки метода: Все предположения оценщика по данному методу будут иметь интуитивный характер, что ведет к его юридической уязвимости. Метод не дает различий по типам износа, а также по срокам жизни отдельных элементов объекта. Сопоставление достоинств и недостатков метода приводит к тому, что на практике данный метод почти никогда не применяется.

Метод сравнения продаж наиболее часто употребляется для определения экономического износа, в связи с чем его подробное описание изложено в третьей части данной главы, где описываются методы внешнего износа. Экспертный метод. В основу метода положена шкала экспертных оценок для определения физического износа, изложенная в Ведомственном нормативном документе ВСН 53-86р «Правила оценки физического износа жилых зданий». Величина износа определяется по внешним (видимым) повреждениям элементов. Именно данным методом пользуются работники БТИ при составлении технических паспортов на здания. Формула для расчета имеет вид: $I_{физ} = \frac{I_i}{I_{норм}} \cdot 100\%$ где I_i - величина физического износа i - того элемента в здании, определенная по нормативному

документу; U_i – удельный вес i – того элемента в здании; i – номер элемента.

Достоинства метода: 1. Относительная простота выполнения расчетов;

Методика определения физического износа установлена нормативным документом и достаточно подробно в нем расписана. Доказательная часть железобетонная. Особенно, когда мнения работника БТИ (отражены в техническом паспорте здания) и оценщика (отражены в акте осмотра объекта оценки или в дефектной ведомости) вдруг случайно чудесным образом полностью сходятся. Недостатки метода: 1. Сама методика предусматривает точность расчетов $\pm 5\%$. Износ по конкретному элементу можно определить, допустим, в 25% или 30% - ну градация такая - через 5%. Но даже не это страшно, а значительное влияние субъективного фактора/ 2. Величина ошибки обратно пропорциональна опыту оценщика. Помимо этого довольно часто встречается ситуация, когда простым проведением косметического ремонта скрываются многие видимые признаки износа основных силовых элементов здания, что приводит к значительному занижению величины реального износа по зданию в целом. При выборе метода расчета очень часто достоинства метода перевешивают недостаток, и поэтому данный метод применяется оценщиками очень активно. Метод разбивки предполагает определение общего физического износа по отдельным группам с учетом физической возможности устранения данного износа или экономической целесообразности его устранения:

Исправимый физический износ (отложенный ремонт); Неисправимый физический износ короткоживущих элементов (тех, которые могут неоднократно заменяться в процессе эксплуатации здания); Неисправимый износ долгоживущих элементов (тех, которые образуют силовой каркас здания и могут быть восстановлены только при проведении капитального ремонта или реконструкции всего здания). Величины неустраняемого износа определяются от стоимости элементов с учетом устранимого износа. Общий физический износ определяется путем суммирования отдельных видов износа. При этом в рамках реализации метода разбивки на различных этапах расчета могут применяться и метод компенсации затрат, и метод хронологического возраста, и экспертный метод.

Достоинство метода: Метод позволяет учесть, как видимые, так и скрытые факторы, вызывающие износ элементов (например, естественная «усталость» материалов, которая проявляется внезапно и приводит к мгновенному разрушению элемента). Недостатки метода: Сложно объяснить человеку, читающему Ваш отчет, почему расчетная величина износа здания в целом превышает износ, указанный в акте осмотра здания (т.е. отложенный ремонт); Довольно большой объем расчетов по сравнению с остальными методами; Метод не применим для

условий, когда отсутствует достоверная информация о сроках проведения ремонта по короткоживущим элементам (например, здание купили совсем недавно и у нового собственника просто отсутствуют данные о том, что и когда в последний раз ремонтировалось на объекте оценки). Следовательно, достаточно обоснованно выполнить расчет неустранимого износа короткоживущих методом хронологического возраста элементов становится невозможно. Несмотря на большое число недостатков, данным методом довольно активно пользуются на практике.

Моральный износ. К функциональному износу относят снижение стоимости имущества, связанное с несоответствием конструктивных и планировочных решений, строительных стандартов, качества дизайна, материала изготовления современным требованиям к этим позициям. Величина устранимого износа определяется как разница между потенциальной стоимостью здания на момент его оценки с обновленными элементами и его же стоимостью на дату проведения оценки без обновленных элементов (разница между стоимостью воспроизводства здания и его стоимостью замещения). Функциональный износ может быть устранимым и неустранимым. Устранимый функциональный износ рассчитывается чаще всего стоимостным методом. Недостатки, требующие замены или модернизации элементов, – позиции, которые еще выполняют свои функции, но уже не соответствуют современным стандартам (счетчики для воды и газа и противопожарное оборудование). Износ по этим позициям измеряется как стоимость существующих элементов с учетом их физического износа минус стоимость возврата материалов, плюс стоимость демонтажа существующих и плюс стоимость монтажа новых элементов. Стоимость возврата материалов рассчитывается как стоимость демонтированных материалов и оборудования при использовании их на других объектах (дорабатываемая остаточная стоимость). 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. Кроме того, необходим учет сложившихся на дату проведения оценки рыночных условий для адекватного архитектурного соответствия здания своему назначению. В зависимости от конкретной ситуации стоимость неустранимого функционального износа может определяться двумя способами:

- капитализацией потерь в арендной плате;
- капитализацией избыточных эксплуатационных затрат. Для определения необходимых расчетных показателей (величины арендных ставок, ставки

капитализации и др.) используют скорректированные данные по сопоставимым аналогам. При этом отобранные аналоги не должны иметь признаков выявленного у объекта оценки неустранимого функционального износа. Кроме того, общий доход, приносимый имущественным комплексом в целом (зданием и землей) и выражающийся в арендной плате, необходимо соответственно разделить на две составляющие. Для выделения части дохода, приходящегося на здание, можно использовать метод инвестиционного остатка для здания или метод анализа соотношения стоимости земельного участка и общей цены продажи имущественного комплекса. Определение обесценения, вызванного неустранимым функциональным износом по причине устаревшего объемно-планировочного решения, (удельная площадь, кубатура), осуществляется методом капитализации потерь в арендной плате. Расчет неустранимого функционального износа методом капитализации избыточных эксплуатационных затрат, необходимых для поддержания здания в хорошем состоянии, может быть произведен подобным образом. Данный подход предпочтителен для оценки неустранимого функционального износа зданий, отличающихся нестандартными архитектурными решениями и в которых тем не менее размер арендной платы сопоставим с арендной платой по современным объектам аналогам в отличие от величины эксплуатационных затрат.

Внешний или экономический износ – обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: местоположения, рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п. Хотя внешний износ в большинстве случаев не устраним, иногда он может самоустраниться из-за позитивного изменения окружающей рыночной среды. Для оценки внешнего износа могут применяться следующие методы:

- метод капитализации потерь в арендной плате;
- метод капитализации избыточных эксплуатационных расходов;
- метод сравнения продаж.

Оценка внешнего износа методом капитализации потерь в арендной плате и методом капитализации избыточных эксплуатационных потерь производится аналогично расчету данными методами функционального износа, рассмотренными выше. В случае оценки внешнего износа необходимо выявить потери в арендной плате, вызванные признаками внешнего износа или избыточные эксплуатационные расходы, вызванные признаками внешнего износа. Метод сравнения продаж состоит в выявлении рыночной оценки накопленного износа объекта, путем сопоставления его восстановительной стоимости с текущими ценами продаж сравнимых объектов.

Этапы реализации метода: Отбор недавних продаж объектов аналогичных объекту оценки по характеру улучшений, корректировка их цен и формирование информации для определения восстановительной стоимости здания; Определение стоимости участка земли для каждого сопоставимого объекта; Определение цен зданий с учетом износа путем исключения стоимости участков земли из цен продаж сопоставимых объектов; Расчет текущей восстановительной стоимости объекта каждого из сопоставимых; Определение величины накопленного износа сопоставимых зданий, вычитанием их цен с учетом износа из текущей восстановительной стоимостью тех же зданий; Определение среднего процента износа сопоставимых зданий для его переноса на объект оценки. Достоинства метода состоит в объективности его результатов, так как с помощью сравнения продаж оценщик только выявляет реакцию рынка на старение объекта недвижимости и изменение окружающей среды. Недостатком метода является обезличенность выявленного типа износа, то есть в отсутствии возможности дифференциации по типам и видам износа, что ограничивает применение этого метода в управлении недвижимостью. Кроме того, метод достаточно трудоемкий, так как требует приведения расчетов не только по сравнению продаж, но и по определению стоимости земельных участков и восстановительной стоимости улучшения всех объектов.

Заключение

Определение износа – неотъемлемая часть оценки объекта недвижимости. Оно способствует адекватному определению реального состояния объекта, помогает оценить оставшийся срок его экономической жизни. Без этапа определения износа, оценка объекта будет неполноценной и неверной. В ходе написания работы были решены намеченные задачи, в том числе мной было определено, что износ в оценке – это любая потеря полезности объектом оценки, приводящая к тому, что рыночная стоимость объекта оценки становится меньше либо стоимости замещения, либо стоимости воспроизводства. Кроме того, проанализировано экономическое содержание износа, заключающееся в том, что износ классифицируется не с позиции технической осуществимости, а с точки зрения их экономической целесообразности. Анализируя проблему определения износа, выявила причины износа объектов недвижимости, а также их виды: физический, функциональный или моральный, внешний или экономический. Кроме того, в ходе работы рассмотрела существующие методы определения износа и убедилась, что большое

значение в оценке объекта играет правильно подобранный метод определения износа, так как каждый вид износа имеет свою специфику. Проанализировав методы определения оценки, выявила их достоинства и недостатки, что позволило мне сделать вывод о том, что наиболее рационально и эффективно применение экспертного метода и метода разбивки, что подтверждается существующей практикой.

Список литературы

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 №135-ФЗ Калинин В.М., Сокова С.Д.
2. Оценка технического состояния здания: Учебник. – М.: ИНФРА-М, 2010. – 268с.
3. Правила оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86 (р), М.: Госгражданстрой, 2007.
4. Аленичева Е.В. Методы оценки объектов недвижимости. Тамбов: Изд-во Тамб. гос. техн. ун-та, 2012. -335 с.
5. Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. Москва: Техносфера, 2011. -504 с.
6. Оценка недвижимости: Учебник. Второе издание под ред. Драпиковского А.И., Ивановой И.Б. – изд. 2-е – Б, Изд-во «Ега-Басма», 2011. – 480 с.