



Введение

Понятие «износ» имеет разное содержание в различных отраслях знаний и видах деятельности. Имеются существенные отличия в смысле, вкладываемом в значение термина «износ» профессиональными оценщиками 11 специалистами по бухгалтерскому учету. В контексте бухгалтерского учета износ (как и амортизация) является средством возмещения себестоимости в течение срока службы объекта собственности. Очевидно, что расчет амортизации не является оценочной процедурой. Оценщика-практика не интересует бухгалтерский учет активов (в том числе, как он интересует бухгалтера), он пытается обосновать заключение о той или иной стоимости объекта оценки. Целью оценщика, если речь идет об износе в оценке, является определение стоимости конкретного имущества на конкретную дату в рамках затратного подхода с рассмотрением износа (оценочного) в качестве разницы между значениями стоимости восстановления (замещения) и рыночной стоимости улучшений.

С другой стороны, в методической литературе по оценке встречаются определения износа из технико-эксплуатационной сферы объектов недвижимости или используемые в технологии машиностроения. Например, в одном из известных учебников по оценке машин и оборудования есть следующее определение: «Физическим износом машин и оборудования называется изменение размеров, формы, массы или состояния поверхностей вследствие изнашивания из-за постоянно действующих нагрузок либо из-за разрушения поверхностного слоя при трении. Величина износа характеризуется установленными единицами длины, объема, массы и др. Здесь определение износа как «изменение размеров» представляет собой определение технологическое, машиноведческое, но не оценочное), то есть не оценочные.

Так как стоимость создается полезностью, то уменьшение стоимости улучшений объекта оценки в процессе эксплуатации и под действием различных иных факторов устаревания является следствием обесценения (depreciation), т.е. потерей его ценности (полезности).

Тема износ и устареваний в оценочной деятельности является актуальной и в своём эссе я бы хотела рассмотреть виды устареваний и факторы, влияющие на этот процесс.

Основная часть

Для начала разберём какие виды износа бывают. Выделяют три вида обесценения:

- физический износ;
- функциональное устаревание;
- внешнее (экономическое) устаревание.

Физический износ (deterioration) - потеря стоимости улучшений, связанная с частичной или полной потерей строительными элементами первоначальных свойств эксплуатационной пригодности в результате естественного старения в результате их эксплуатации и под воздействием природных сил, а также ошибок при проектировании или нарушениях правил строительства.

Этот вид обесценения происходит вследствие ухудшения физического и технического состояния (прочности, жесткости, привлекательности и т.д.) отдельных конструктивных элементов или всего здания в целом. Снижение стоимости здания может быть связано также с качеством строительства, используемыми строительными материалами, условиями эксплуатации объекта, климатическими условиями, регулярностью проведения текущих ремонтов и т.д. Обычно рынок считает, что новое здание лучше старого.

Функциональное устаревание (functional obsolescence) - потеря стоимости улучшений из-за несоответствия их функциональных характеристик требованиям рынка на дату оценки.

Это может быть устаревание конструктивного или объемно-планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования здания (сооружения), несовременность инфраструктуры и интерьера, несоответствие качества произведенных строительных работ современным рыночным стандартам, предъявляемым к данному типу зданий (сооружений), наличие излишеств и пр. Функциональное устаревание может относиться как к долгоживущим конструктивным элементам, так и к короткоживущим.

Внешнее (экономическое) устаревание (external obsolescence) - потеря стоимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к оцениваемому объекту факторов.

Эти факторы могут быть различного характера:

физического (рядом с жилым кварталом находится аэропорт, скоростная магистраль, завод, экономического, может иметь место изменение соотношения спроса и предложения, цен на сырье и энергоносители. Уровня конкуренции, внешней экономической ситуации, воздействие макроэкономических, отраслевых, региональных экономических факторов, оказывающих негативное влияние. - политического (законодательные ограничения и изменения политических, финансовых и иных условий на рынке недвижимости).

Этот вид устаревания присущ улучшениям в силу их фиксированного положения и в отличие от физического износа и функционального устаревания в самом объекте не проявляется. Он связан с неблагоприятным изменением внешнего экономического окружения объекта (старением окружения). Поэтому внешнее устаревание рассматривается по отношению к объекту в целом и относится как к земельному участку, так и к улучшениям в определенных пропорциях. При этом внешний износ часто измеряется капитализированной величиной потерь арендной платы, оцениваемых при помощи валового рентного мультипликатора.

То, что источники разделены (не пересекаются) и охватывают полный спектр значений возможных причин, позволяет утверждать, что в теории оценки введена система износов и устареваний, не допускающая двойного счета в отличие от ущербной в этом смысле некоей «совокупности» видов износов. Так, например, физический износ определяется как потеря в стоимости в результате потребления активов путем их использования. Здесь источники рассматриваются в ближайшем окружении, определяющем качество эксплуатации объекта оценки. Функциональное устаревание связано с изменениями в отрасли, производящей объект оценки, а внешнее устаревание, как это следует из названия, определяется изменениями макроэкономических условий функционирования объекта.

Практически все виды износа можно наблюдать и на только что построенных зданиях, даже тех, которые отвечают наиболее эффективному использованию земельного участка. Это связано с тем, что в ходе проведения строительных работ могут быть допущены определенные просчеты и отступления от первоначального проекта. Кроме того, в силу длительности периода проектирования и больших сроков строительства даже самые современные проекты к моменту ввода объекта в эксплуатацию могут иметь функциональное несоответствие.

Анализируя вышесказанное, хотелось бы рассмотреть критерии функционального устаревания. Первый критерий, который требует системного анализа, это

утверждение о том, что если объект оценки, вернее, аналог, по всем параметрам соответствующий объекту оценки (идентичный аналог), на момент оценки продолжает выпускаться и продаваться на первичном рынке, то его цена в новом состоянии учитывает все виды устареваний (кроме физического износа). Она может быть принята в качестве базы для расчета рыночной стоимости объекта оценки, бывшего в эксплуатации. Оценка в рамках затратного подхода сводится к определению накопленного физического износа, который вычитается из первоначальной стоимости идентичного аналога. Однако, следует помнить, что в случае уменьшения стоимости идентичного аналога на первичном рынке, переоценка восстановительной стоимости объекта оценки ведет к снижению амортизационных отчислений и сокращению срока реновации (окупаемости) объекта оценки. Экономический эффект от этих последствий с учетом изменения налогооблагаемой базы определяет величину корректировки функционального устаревания в сторону его снижения.

Если уменьшение восстановительной стоимости произошло еще и по причине наличия внешнего (экономического) обесценения, то необходимо вводить дополнительную поправку на снижение физического износа за счет недоиспользования объекта оценки. изменения налогооблагаемой базы определяет величину корректировки функционального устаревания в сторону его снижения.

Также можно рассмотреть устаревание операционного характера. Операционное устаревание можно разделить на два подвида: избыточные издержки, связанные с работой (обслуживанием) и (расходные материалы, ГСМ, потребление энергии, техническое обслуживание и ремонт и т.п.) и потери, связанные с худшими техническими характеристиками устаревшего оборудования по сравнению с современными аналогами (производительность, мощность, надежность и т.п.).

Разность в издержках, связанных с работой (обслуживанием) рассчитывается, как правило, прямой калькуляцией. Какие-либо обобщающие зависимости в этом плане установить трудно. Для второго подвида операционного устаревания накоплен достаточно большой статистический материал по коэффициентам торможения цены для целого ряда технических характеристик. Не представляет сложности и прямой расчет коэффициентов торможения цены по рыночным офортам.

Как было показано ранее, изменение таких характеристик, как удобство эксплуатации, дизайн, мода и т.п., может существенно повлиять на стоимость оборудования. Эта группа потребительских характеристик не связана с

техническими характеристиками, прямым образом влияющими на экономичность. Экономический эффект от более совершенной эргономичности оборудования проявляется косвенным образом в виде меньшей утомляемости операторов, удовлетворения от соответствия вкусу, стилю потребителя и т.д. Оценить экономический эффект от эргономичности можно путем рыночной экстракции. К этой группе признаков функционального устаревания можно отнести и "косвенный моральный износ", который возникает тогда, когда исчезает потребность в продукции, создаваемой с помощью оцениваемого оборудования.

Выводы

Определение износа – неотъемлемая часть оценки любого объекта. 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 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: функциональный или моральный, внешний и 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.

Список использованной литературы

- 1) Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 №135-ФЗ
- 2) Калинин В.М., Сокова С.Д. 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.