

image not found or type unknown



Виды износа и устареваний в оценочной деятельности.

Изучая оценочную деятельность, я пришла к выводу, что одним из важных этапов оценки объекта недвижимости - определить степень его износа. Без определения износа оценка стоимости объекта будет неверной, потому что она не учитывает физические и функциональные изменения. Если рассматривать износ с позиции оценщика, то под этим словом мы понимаем потерю стоимости собственности. Этому могут послужить разные факторы.

Если учитывать все факторы снижения стоимости недвижимости износ подразделяется на физический, функциональный и внешний.

Физический износ - уменьшение стоимости имущества из-за утраты потребительских свойств по естественным причинам или вследствие неправильной эксплуатации.

Функциональный износ - уменьшение стоимости из-за его несоответствия современным рыночным требованиям. Например, по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам.

Внешний, он же экономический износ - уменьшение стоимости имущества вследствие изменения внешней среды. Например, социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных параметров окружения.

Физический и функциональный типы износа может быть подвержен внешним факторам - воздействием окружающей среды. А значит, каждый из износов первых двух типов можно разделить на устранимый и неустранимый виды, но вот внешний износ всегда носит неустранимый характер.

Устранимый - это такой вид износа, расходы которого превышают достигаемое в результате увеличение стоимости имущества. А если расходы по устранению больше последующего увеличения стоимости имущества, то такой износ считается неустранимым.

Из этого можно сделать вывод, что износ, по своей сути, это потеря полезности объектом оценки. Она приводит к тому, что рыночная стоимость объекта становится меньше, чем стоимость замещения или стоимость воспроизводства. Отсюда можно сделать вывод, что оценочный износ всегда отражает реакцию рынка на старение объекта, а сама процедура определения износа объекта позволяет нам оценить его реальное состояние, помогает объективно определить срок его экономической жизни и, что немаловажно, правильно подобрать объекты-аналоги для проведения сравнительного анализа и оценки стоимости объекта.