

Тема 14. Износ недвижимости: понятие, виды износа, методы оценки износа

Отличие понятия износа в бухучете и в оценочной деятельности. Классификация износа : физический, функциональный, внешний (экономический). Устранимый и неустрашимый износ. Методы оценки износа.

Определение величины износа объектов недвижимости

1. Износ — это уменьшение стоимости объекта недвижимости, обусловленное различными причинами.

Понятие “износ”, используемое в оценочной деятельности, необходимо отличать от понятия “амортизация”, применяемого в бухгалтерском учете. Амортизация в бухгалтерском учете — это процесс возмещения первоначальных затрат, связанных с приобретением объекта на весь срок его службы без определения его текущей стоимости.

В оценочной деятельности износ рассматривается как основной фактор для определения текущей стоимости объекта безотносительно к его первоначальной фактической стоимости.

2. Существует несколько видов износа объектов недвижимости:

- физический,
- функциональный,
- внешний (или экономический).

3. Под физическим износом понимается утрата стоимости объекта вместе с потерей первоначальных технико-эксплуатационных качеств объекта (или его части) в результате воздействия природно-климатических и эксплуатационных факторов.

Сроки службы зданий в целом зависят от долговечности его составляющих.

Физический износ элементов здания рассчитывают по формуле:

Удельный вес

	конструктивного	х	Процент
износа			
	элемента i		элемента i
	$I_{\phi i} = \frac{\text{элемент } i}{100}.$		

Физический износ всего здания определяется как средневзвешенная величина по всем элементам здания.

4. Устранимый физический износ предполагает, что затраты на ремонт меньше, чем добавленная стоимость объекта.

5. Физический износ считается неустранимым, когда затраты на исправление дефекта превосходят стоимость, которая при этом будет добавлена к объекту. Любой недостаток объекта можно исправить, но если при этом издержки исправления превосходят полученные выгоды, то износ считается неустранимым.

Для определения неустранимого физического износа элементы здания подразделяются на долговременные и быстро изнашиваемые. Износ долговременных элементов рассчитывается исходя из затрат на воспроизводство элементов здания. Данный метод расчета физического износа называется стоимостным.

6. Более точный скорректированный стоимостный метод расчета физического износа заключается в том, что процесс износа элементов здания определяется как средневзвешенная величина.

7. К категории быстро изнашиваемых элементов здания относятся такие элементы, срок службы которых короче расчетной экономической жизни здания. К ним относятся кровля, декоративная отделка, окраска и пр., т. е. те элементы, которые можно отремонтировать (восстановить) посредством проведения текущего ремонта.

8. Методы расчета физического износа для этой категории элементов здания аналогичны методам, которые использовались выше для оценки

физического износа долговременных элементов здания.

9. Функциональный износ (или функциональное устаревание) заключается в том, что объект не соответствует современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности. Функциональное устаревание может проявляться в устаревшей архитектуре здания, в удобствах его планировки, объемах, инженерном обеспечении и т. д. Функциональное устаревание обусловлено влиянием научно-технического прогресса в области архитектуры и строительства. Функциональный износ в отечественной практике именуется иногда моральным износом, хотя это не совсем одно и то же.

Функциональный износ, так же как и физический износ, может быть устранимым и неустрашимым.

10. К устранимому функциональному износу можно отнести восстановление встроенных шкафов, счетчиков водяных и газовых, сантехнического оборудования и пр. Критерием износа (устрашимого или нет) является сравнение величины затрат на ремонт с величиной дополнительно полученной стоимости. Если дополнительно полученная стоимость превышает затраты на восстановление, то функциональный износ является устранимым.

Величина устранимого износа определяется как разница между потенциальной стоимостью здания на момент его оценки с обновленными элементами и его же стоимостью на дату оценки без обновленных элементов.

11. К неустрашимому функциональному износу относится уменьшение стоимости здания из-за факторов, связанных с качественными характеристиками здания. Возможны как избыток, так и недостаток качественных характеристик. Примером функционального износа, когда имеются избыточные качественные характеристики, т. е. избыточные потребительские качества, может служить наличие так называемых излишних элементов, когда работники предприятия, приспособивая его

“под себя”, вносили какие-то изменения для собственного удобства, например, создавали систему внутренней связи или кондиционирования воздуха.

Для приблизительного расчета функционального износа объекта можно определить поправочный коэффициент к восстановительной стоимости здания.

12. Поправочный коэффициент — это отношение стоимости архитектурного элемента или параметра к стоимости их современного аналога. При отсутствии аналога поправочный коэффициент определяется исходя из срока жизни объекта.

13. Мера функционального износа — это разница между привносимой стоимостью и издержками по установке какого-либо элемента (без учета других видов износа).

14. Внешний, или экономический, износ, или износ внешнего воздействия — это снижение стоимости здания вследствие негативного изменения его внешней среды, обусловленного либо экономическими, либо политическими, либо другими внешними факторами. Причины внешнего износа: общий экономический упадок района, в котором находится объект, действия Правительства РФ или местной администрации в области налогообложения, страхования и прочие изменения на рынке капитала, земли и занятости.

15. Существенными факторами, влияющими на величину внешнего износа, являются непосредственная близость оцениваемого объекта к малопривлекательным природным или искусственным объектам: болотам, очистным сооружениям, ресторанам, танцевальным площадкам, бензоколонкам, железнодорожным станциям, больницам, школам и пр.

16. Если физический и в определенной степени функциональный износ можно устранить путем ремонта, реконструкции или модернизации здания, то износ внешнего воздействия в большинстве случаев неустраним.

17. Способом измерения износа внешнего воздействия является анализ спаренных продаж, когда на рынке недвижимости продаются два

сопоставимых объекта, один из которых имеет признаки внешнего износа, внешнего воздействия, другой — нет. разница в ценах позволит сделать вывод о величине износа внешнего воздействия оцениваемого здания.

18. Другим способом измерения износа внешнего воздействия является сравнение доходов от арендной платы двух объектов, аналогичных оцениваемому объекту, один из которых подвергается негативному воздействию. Капитализация потерь дохода от сравнения этих двух объектов будет характеризовать величину износа внешнего воздействия. Капитализация осуществляется с использованием валового рентного мультипликатора.

19. Общий (совокупный) износ объекта определяется путем суммирования всех трех видов износа: физического, функционального и внешнего.

Определение износа объекта методом расчета срока жизни

1. В связи с определением износа объекта методом расчета срока жизни необходимо рассмотреть следующие понятия:

- срок экономической жизни объекта;
- срок физической жизни объекта;
- эффективный возраст объекта;
- хронологический возраст объекта;
- срок оставшейся экономической жизни здания;
- нормативный срок службы зданий и сооружений.

2. Срок экономической жизни — это временной отрезок, в течение которого объект можно использовать, извлекая прибыль. В этот период улучшения вносят вклад в стоимость объекта. Срок экономической жизни объекта заканчивается, когда производимые улучшения не вносят вклад в стоимость объекта вследствие его общего устаревания.

3. Срок физической жизни объекта — это период времени когда здание существует, в нем можно жить или работать. Срок физической жизни заканчивается, когда объект сносится.

4. Эффективный возраст — это возраст, основанный на оценке внешнего вида и технического состояния, экономических факторов, влияющих на стоимость объекта. Эффективный возраст соответствует фактическому состоянию объекта и учитывает возможность его продажи. Если после капитального ремонта кирпичный дом, которому 80 лет, выглядит так, как если бы ему было 15 лет, то эффективный возраст этого дома составляет 15 лет.

5. Хронологический возраст — это период, прошедший со дня ввода объекта в эксплуатацию до даты оценки.

6. Срок оставшейся экономической жизни здания — это период от даты оценки до окончания экономической жизни объекта. Этот период часто используется экспертом-оценщиком для оценки. Ремонт и модернизация объекта увеличивают срок оставшейся экономической жизни. Изменение инвестиционной активности в данной отрасли экономики может существенно снизить срок экономической жизни объекта.

7. Нормативный срок службы — это определенный нормативными актами срок службы зданий и сооружений.

8. Взаимосвязь между износом, восстановительной стоимостью, эффективным возрастом и типичным сроком физической жизни выражается следующим соотношением:

$$И/ВС = ЭВ/ТС,$$

где И — износ;

ВС — восстановительная стоимость;

ЭВ — эффективный возраст;

ТС — типичный срок физической жизни.

9. Иногда для приближенных расчетов износа эксперты-оценщики могут использовать отношение хронологического возраста к нормативному сроку службы здания, выраженное в процентах.

10. Определение остаточной восстановительной стоимости объекта недвижимости

На данном этапе необходимо из полной восстановительной стоимости объекта недвижимости вычесть величину его совокупного износа. Таким образом, мы получим стоимость объекта недвижимости без износа, или остаточную восстановительную стоимость.