

ФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ ИЗНОС В ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

На сегодняшний день в оценочной практике существует ряд проблем, одна из которых касается определения величины функционального износа (морального устаревания). Несмотря на то, что понятие морального устаревания подробно описано в практически во всех печатных и электронных источниках, нет однозначной информации касательно методики его определения. В данной статье авторы подробно разберут сущность данного понятия, причины влияющие на формирование величины функционального износа, а также рассмотрят наиболее актуальные методики его расчета.

Как известно, функциональный износ – это устаревание имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу. Основными признаками функционального износа в оцениваемом здании являются: несоответствие объемно-планировочного и/или конструктивного решения современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации сооружения. Если речь идет о машинах и оборудовании, то функциональный износ – это потеря стоимости машиной (объектом оценки), в результате применения новых технологий при производстве аналогичного оборудования, увеличение издержек при ее эксплуатации.

Стоимостным выражением функционального износа является разница между стоимостью воспроизводства и стоимостью замещения, которая исключает из рассмотрения функциональный износ [1]. Функциональный износ подразделяют на два вида: устранимый и неустранимый. Недостатки, требующие добавления элементов – элементы здания и оборудования, которых нет в существующем окружении и без которых оно не может соответствовать современным эксплуатационным стандартам [2].

$$И = \text{Снов. элем.} + \text{Змонт},$$

где, И – функциональный износ, вызванный недостатками, требующими добавления элементов; Снов. элем. – стоимость добавления новых элементов; Змонт – затраты на монтаж, данных элементов.

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).

$$И = Сэл - Ифиз - ЧВС + Сдем + Смонт - Снов.,$$

где, И – функциональный износ, вызванный недостатками, требующие замены или модернизации элементов; Сэл – существующих элементов; Ифиз – величина физического износа существующих элементов (в денежном эквиваленте); ЧВС – чистая возвратная стоимость элемента (учет возможности повторного использования); Сдем – стоимость демонтажа; Смонт – стоимость монтажных работ; Снов. эл – стоимость нового элемента [3].

Сверхулучшения – позиции и элементы сооружения, наличие которых в настоящее время неадекватно современным требованиям рыночных стандартов [4].

$$И = Св - Ифиз + Сдем - Сликв.,$$

где, И – функциональный износ, вызванный «сверхулучшениями»; Св – текущая восстановительная стоимость позиций «сверхулучшений»; Ифиз – величина физического износа «сверхулучщений» (в денежном эквиваленте); Сдем – стоимость демонтажа; Сликв. – ликвидационная стоимость демонтированных элементов [5]. Признаком неустранимого функционального износа является экономическая нецелесообразность осуществления затрат на устранение этих недостатков. На основании вышесказанного можно сделать вывод, что правильный учет влияния функционального износа на стоимость объектов недвижимости будет способствовать получению корректных результатов, отражающих наиболее объективную рыночную стоимость.

ЛИТЕРАТУРА

1. Гриненко С.В., Экономика недвижимости: Конспект лекций. Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004.
2. Грязнова А.Г., Федотова М.А., Оценка недвижимости: Финансы и статистика, 2002, – 495 с.
3. Александров В.Т., Оценка функционального (морального) устаревания зданий и сооружений: Учебно- практическое пособие. – СПб.: Изд-во СПбГУЭФ, 2007 г. – 231 с
4. Грабовый П. Г., Экономика и управление недвижимостью: Учебник для вузов: В 2-х частях. / Под общ. ред. П. Г. Грабового. Часть 1.- Смоленск: Изд-во «СмолинПлюс», М.:Изд-во «АСВ», 2001. – С. 328.
5. Делойт и Туш, Методология и руководство по проведению оценки и/или активов ОАО РАО ЕЭС России, 2005. – 352с.