

ПРОБЛЕМЫ РАСЧЕТА ВНЕШНЕГО ИЗНОСА

Выполнил студент 33 группы ЗИО

Мошкин А.В.

Проблема корректного расчета внешнего износа основных фондов российских промышленных предприятий стоит достаточно остро, особенно с учетом того факта, что многие имущественные комплексы действующих предприятий были построены еще до 1990-х гг. Промышленные предприятия в результате резкой смены системы хозяйственных отношений в 1990-е гг. оказались в трудном положении.



В сложившихся условиях оценка основных фондов российских предприятий требует, в первую очередь, корректного расчета всех видов износа (физического и функционального) с учетом значительного морального и физического устаревания объектов, а также внешнего (экономического), учитывающего произошедшие изменения в окружении объектов.



По мере становления и развития оценочной деятельности, частного рынка строительных услуг повышается значимость результатов оценки, полученных с помощью затратного подхода, как наиболее часто применяемой в практике оценки. В настоящий момент основными проблемами, с которыми приходится сталкиваться оценщикам при выполнении процедур затратного подхода, является отсутствие общепризнанной методологии расчета определения внешнего износа и включения поправок к стоимости по данному признаку износа.



Стоимость объекта оценки, определенная по затратному подходу, в некоторых случаях в несколько раз отличается от стоимости объекта, определенной по сравнительному и доходному подходу; устарели используемые источники информации для оценки затратным подходом (в настоящее время экономические условия претерпели существенные изменения по сравнению с условиями, существовавшими во время составления Сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости в уровнях цен к 1991 году).



Внешний (экономический) износ основных фондов проявляется в потере стоимости, вызванной крупными отраслевыми, региональными, общенациональными или мировыми технологическими, социально-экономическими, экологическими и политическими изменениями, например, сокращением спроса или предложения на определенный вид продукции, ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений, коммуникаций, изменениями в законодательстве и др.



В учебной и методической литературе обычно выделяют две группы методов для определения внешнего износа:

- ▶ методы, основанные на сравнении продаж подобных объектов при стабильных и измененных внешних условиях;
- ▶ методы, основанные на анализе потерь дохода, относящегося к изменению внешних условий (например, метод капитализации потерь дохода).

Все методы основаны на сравнении аналогичных объектов в двух состояниях:

- ▶ до изменения внешних условий;
- ▶ после изменения внешних условий.

Основные сложности заключаются в определении «точки» нулевого внешнего износа и параметров функционирования объекта (объектов) в условиях отсутствия внешнего износа.



Для оценки внешнего износа могут применяться следующие методы:

- ▶ - метод капитализации потерь в арендной плате сравнение доходов от арендной платы двух объектов, один из которых подвергается негативному воздействию. При применении этого подхода сначала определяется величина потерь для недвижимости в целом, а затем из нее выделяется доля потерь, приходящаяся на здание, которая капитализируется исходя из сложившейся нормы капитализации для зданий.
- ▶ - метод парных продаж требует наличия достаточного для сравнения количества продаж недвижимости, отличающихся от оцениваемого по местоположению и окружению. Разница в стоимости двух сопоставимых объектов, один из которых имеет признаки износа внешнего воздействия, позволяет сделать вывод о величине внешнего износа оцениваемого объекта.
- ▶ - метод эффективного возраста основан на экспертизе строений оцениваемого объекта и гипотезе о том, что эффективный возраст (ЭВ) так относится к сроку экономической жизни (СЭЖ), как накопленный износ (И) к полной стоимости воспроизводства (ПСВ):

Внешний износ недвижимости в зависимости от вызвавших его причин в большинстве случаев является неустранимым по причине неизменности местоположения, но в ряде случаев может «самоустраниться» из-за позитивного изменения окружающей рыночной среды.



СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

