

**Оценка стоимости объекта
с позиции функционально-стоимостного анализа**

Кочетов Н.В.

Белорусский национальный технический университет

Оценочная деятельность объектов нередко сталкивается с противоречиями, вызванными оценкой по установленным методикам, рыночной стоимостью объекта и субъективной оценкой потенциального покупателя или продавца.

Насколько сильны могут быть эти расхождения в оценке?

Возьмём жилые объекты. Например, «хрущёвские» квартиры 1960-х годов постройки. Срок эксплуатации этих объектов предполагался порядка 40 лет. Но на практике мы видим, что цены на такие объекты достаточно высокие. Долгое время высокую стоимость имели квартиры в постройке в стиле «сталинский ампир». Но появление элитного жилья в новостройках, расположенных в престижных районах крупных городов, значительно снизило привлекательность таких объектов.

Другой пример: автомобили. Цены для новых автомобилей быстро падают с началом их эксплуатации. Однако, автомобили, имеющие достаточный запас эксплуатационного износа, в цене падают существенно меньше. Например, если не рассматривать фактор престижности, а рассматривать автомобиль как транспортное средство, то такой некогда популярный автомобиль «Шкода «Фелиция» 1995-1998 гг. с пробегом 250 тыс. км. при хорошем обслуживании и гаражном хранении будет выглядеть как привлекательный бюджетный вариант при рыночной стоимости \$1500-2500. Интересно, что при использовании коэффициентной методики оценки, стоимость такой машины должна была бы быть отрицательной (износ 125%).

Не следует забывать и о внешних факторах. Например, таких: снятие машины снята с производства, появление на рынке производителей-конкурентов, установление повышенных таможенных пошлин на ввоз машин старше 5 лет, введение утилизационного сбора, ужесточение экологических норм и т.д. Эти факторы способны скачкообразно и существенно изменить стоимость объекта, особенно на рынке автомобилей с пробегом.

Таким образом, оценочная и реальная стоимость объекта могут иметь существенные расхождения, и об этом следует не забывать, когда производится оценка объекта. Видимо, есть необходимость, периодически уточнять методики оценки с учётом более широкой статистики и изменения рыночных предпочтений.