

ИНФОРМАЦИОННАЯ БАЗА ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ

Л.Б. Тетеркина

Проведение оценки объекта недвижимости опирается на многочисленные источники экономической информации. Результаты принимаемых управленческих решений напрямую зависят от получения достоверных данных по результатам проведенной оценки. При этом высокую степень значимости имеет качество исходной информации.

Проведение оценки недвижимости осуществляется на основе проведения четырех уровней анализа недвижимости:

- а) макроэкономического;
- б) анализа рынка недвижимости;
- в) анализа сегмента рынка;
- г) микроэкономического.

Макроэкономический анализ проводится для изучения текущего состояния функционирования экономики. Анализ рынка недвижимости осуществляется для определения конъюнктуры и перспектив развития рынка недвижимости. Целью анализа сегмента рынка является выявление сложившихся тенденций в сегменте, к которому относится оцениваемый объект, а также сбор информации об аналогичных объектах. Микроэкономический анализ включает определение юридических, технических и экономических параметров объекта оценки путем сопоставления с аналогичными объектами рыночного сегмента.

В зависимости от вида анализа осуществляется использование внешней или внутренней информации.

На уровне макроэкономического анализа используется внешняя информация, которая включает [1]: темпы экономического роста; темпы инфляции; индекс деловой активности; инвестиционный климат в стране; изменение курса национальной валюты; уровень дохода населения и др.

Для анализа рынка недвижимости проводится сбор и анализ данных о конъюнктуре рынка, динамике цен на рынке недвижимости, нормативно-правовой базы регулирования отношений собственности и др.

Анализ сегмента рынка недвижимости проводится на основе информации об общей рыночной ситуации на рассматриваемом сегменте рынка, динамике цен на рыночном сегменте, уровне затрат на эксплуатацию объекта, среднем уровне занятости недвижимости, налоговом климате, уровне затрат на воспроизводство либо замещение объекта, индексах пересчета сметной стоимости и др.

Источниками внешней информации являются: данные государственных организаций, публичные записи, опубликованные данные рыночных исследований, аналитические обзоры информационных агентств, данные, опубликованные в периодических печатях или размещенные в сети

Internet, специализированные справочники и сборники; данные страховых компаний информационные базы управляющих компаний, риэлтеров, оценщиков.

Внутренняя информация, представляет собой совокупность юридических, физических и экономических характеристик объекта недвижимости [1]: юридическое положение объекта; физические параметры объекта; состояние земельного участка; данные о компонентах объекта недвижимости; местоположение объекта.

Источниками внутренней информации являются первичная информация об объекте недвижимости: техническая, экономическая и юридическая документация на объект, информация, полученная от собственника или управляющего объектом недвижимости.

Первичная информация включает в себя следующие документы: документы, подтверждающие права на земельный участок; документы, подтверждающие права на здания (помещения); план земельного участка; технические паспорта на здания, сооружения и оборудование (котлы, лифты, краны); договоры с коммунальными и другими службами; журнал технического учета; архитектурно-планировочное задание; геодезическая съемка; поэтажные планы зданий (планы помещений); проектно-сметная документация; акты приемки объекта от ремонтно-строительных организаций; схемы внутренних сетей и оборудования (водоснабжение, канализация, отопление, газоснабжение, электропроводка, водомерный узел, элеваторный узел, распределительный щит, сигнализация, телефонная связь); схемы подземных коммуникаций; экспликация колодцев; исполнительные чертежи контуров заземления с актами сварочных работ; акты предыдущих технических экспертиз зданий, сооружений и оборудования объекта; проекты, сметы, ведомости дефектов для производства ремонтных работ, акты приемки работ; документация по системам безопасности объекта (тексты инструкций для клиентов и персонала, схемы эвакуации, положение об охране, инструкция службы безопасности или договор с охранной организацией, договоры страхования); бухгалтерская документация за предшествующие отчетные периоды: приказ об учетной политике, журналы бухгалтерского учета, бухгалтерский баланс (форма № 1), отчет о прибылях и убытках (форма № 2), отчет о движении денежных средств (форма № 4), приложение к бухгалтерскому балансу (форма № 5); отчеты о ранее проводившихся работах по оценке рыночной и иных видов стоимости.

Первичная информация используется в каждом из трех подходов к оценке объекта недвижимости (затратном, доходном и сравнительном). В то же время особенности данных подходов определяют необходимость использования дополнительной информации.

При реализации затратного подхода в осуществлении оценки недвижимости на этапе определения стоимости земельного участка необходима следующая информация: рыночная информация о характеристиках про-

данных земельных участков (размер, местоположение, форма, качество); размер потенциального валового дохода от реализации участков на рынке; размер чистого дохода от продаж; стоимость строительства зданий, сооружений на участке объекта-аналога; общий накопленный износ зданий, сооружений на участке объекта-аналога.

Сравнительный подход к определению стоимости земельного участка основывается на использовании информации по аналогичным участкам о правах собственности; об условиях финансирования; об условиях продажи; о времени продажи; о местоположении; о физических характеристиках; о доступных коммунальных услугах; об условиях зонирования; о наилучшем и наиболее эффективном использовании.

Для сравнения участков земли без построек используются следующая информация для определения единицы сравнения: цена за единицу площади; цена за погонный метр вдоль красной линии; цена за участок.

Для сравнения продаж участков земли с существующими зданиями или сооружениями используется: цена за квадратный метр общей площади; цена за квадратный метр полезной или подлежащей сдаче в аренду площади; цена за комнату; цена за квартиру; цена за кубический метр здания или сооружения; цена за все сооружение; цена за единицу, приносящую доход.

Реализация доходного подхода базируется на таких данных об объектах-аналогах как стоимость здания; чистый операционный доход, приносимый объектом недвижимости; коэффициенты капитализации для земли и для объектов недвижимости; потенциальный валовой доход; издержки по содержанию объекта.

На этапе определения стоимости объекта недвижимости в затратном подходе используется следующая информация: сметная стоимость строительства (при наличии проектно-сметной документации); индексы пересчета базисных цен в текущую; стоимость строительных материалов, изделий и оборудования; стоимость эксплуатации строительных машин и механизмов; основная заработная плата строительных рабочих; стоимость временных зданий, сооружений и инженерных сетей; затраты на подготовку территории строительства; затраты на проектные и изыскательские работы; прочие затраты и работы; затраты на содержание дирекции (технический надзор) строящегося предприятия (учреждения), затраты на авторский надзор; другие (нетрадиционными) виды косвенных издержек (инвестиции в недвижимость в период после завершения строительства и до достижения стабилизированной наполненности, расходы на изменение права собственности); укрупненные сметные нормативы (УПСС, УПВС); единичные расценки.

Корректировка стоимости строительства объекта проводится на величину общего накопленного износа, определяемого на основе информации о рассчитанных значениях физического износа; функционально износа; внешнего (экономического) износа.

Для расчета износа также используется информация об эффективном возрасте объекта недвижимости; о сроке экономической жизни объекта; о сроке оставшейся экономической жизни.

В рамках сравнительного подхода к определению стоимости объекта недвижимости используется: рыночная информация о ценах недавно проданных аналогичных объектов; информация о наборе прав на проданные объекты; информация об условиях финансирования сделок купли-продажи аналогов; информация о дате совершения сделок купли-продажи аналогов; информация о темпах инфляции цен на объекты недвижимости; информация о местоположении аналогов; информация о физических характеристиках аналогов; информация об инфраструктуре аналогов; информация о характеристиках объекта недвижимости.

Применение доходного подхода предполагает использование следующей информации:

- а) размер потенциального валового дохода;
- б) потери от незанятости, смены и неплатежей арендаторов;
- в) размер операционных расходов,
- г) расходы на обслуживание долга (платежи по погашению ипотечного кредита).

Следует учитывать, что при составлении реконструированного отчета о доходах не учитываются [2, п. 3.1.15]: расходы, связанные с бизнесом; бухгалтерская амортизация; подоходные налоги владельца; капитальные вложения в объект недвижимости.

Результаты оценки недвижимости отражаются в заключении (аналитической справке), которое содержит мнение эксперта относительно текущего состояния и стоимости оцениваемого объекта недвижимости.

Библиографический список

1. Сивкова, Л.А. Недвижимость: маркетинг и оценка / Л.А. Сивкова. – М.: Изд-во «Интел-синтез», 1996. – 437 с.
2. О порядке оценки недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности и прав на него: Распоряжение губернатора Санкт-Петербурга от 01.08.96 № 113–р.