

АНАЛИЗ ИНФОРМАЦИОННЫХ ИСТОЧНИКОВ ДЛЯ НУЖД ОЦЕНКИ

Л. С. Байдак

Анализ тенденций развития экономики последних лет свидетельствует о том, что собственность на недвижимость и операции с ней, такие как купля-продажа, ипотека, налогообложение, требуют определения стоимости недвижимого имущества. Следует отметить, что оценочная деятельность при этом является тем видом деятельности, которая обслуживает рынок недвижимости. Недвижимое имущество может сыграть значительную роль в экономике Республики Беларусь в том случае, если будет существовать эффективный рынок для сделок с ним.

Первая проблема, с которой сталкиваются все оценщики, – это недостаток информации. Недостаточно объема рыночной информации, недостаточно структурированных баз данных, которые можно группировать, обрабатывать и анализировать. Это не позволяет в полной мере использовать при оценке метод сравнения продаж, который является наиболее адекватным при оценке рыночной стоимости объектов [1]. Оценщики, заинтересованные в результатах своего труда, принимают во внимание любую полезную информацию и аналитику, помогающую изучить как ситуацию на рынке в целом, так и непосредственно сам оцениваемый объект.

Информация, как о самом объекте, так и о внешней среде объекта, является ключевой составляющей для определения его стоимости. На этапе сбора и анализа данных, формирования и управления информационным массивом оценщик должен проявить организаторские способности, умение работать с информационными источниками, терпение и тщательность при сборе материала, а также аналитические навыки. Объем и качество собранной для анализа информации имеют значение для профессионального использования методов оценки недвижимости.

Оценщику необходима как общая, так и конкретная информация. Общая информация носит описательный характер и необходима для оценки текущего состояния и перспектив функционирования экономики и рынка недвижимости. Данные сведения не участвуют в конкретных расчетах, а используются для обоснования принимаемых оценочных решений.

Конкретная информация, как правило, представлена в цифровом виде (например, коэффициенты и стоимостные показатели) и используется для расчетов в том или ином методе [2].

Общая информация представляет собой внешние сведения, характеризующие государственные, экономические, социальные, общественные

и экологические факторы, влияющие на процесс оценки и, в частности, определяющие состояние рынка. Данная информация является универсальной, поскольку совокупность накопленных данных может использоваться оценщиками при определении стоимости любых объектов оценки. Сведения общего характера являются внешними по отношению к оцениваемому объекту и узкому сегменту рынка и рассматриваются как факторы, формирующие экономический климат, в котором совершаются сделки с объектом оценки [3].

Внутренняя информация представляет собой описание конкретных характеристик оцениваемого объекта, его окружения и типичности для данного сегмента рынка. Как правило, собранная оценщиком внутренняя информация имеет максимальную степень достоверности.

Данный массив информации используется при выборе наиболее эффективного варианта использования недвижимости, при проведении соответствующих расчетов в методах доходного, затратного и сравнительного подходов для определения рыночной стоимости. Конкретные экономические сведения об оцениваемом объекте недвижимости и техническое описание зданий и земельных участков позволяют оценщику выбрать адекватный сегмент рынка недвижимости и получить информацию о ценах купли-продажи аналогов, ставках арендной платы, строительных затратах, величине износа и уровне инвестиционного риска на местном рынке [4].

Получение всего спектра необходимой информации предполагает использование нескольких источников информации. В современных условиях огромное значение приобрела сеть Интернет как доступный и достаточно полный источник информации, необходимой оценщику для осуществления своей деятельности. Существующее огромное количество сайтов дает возможность легко найти необходимую информацию о политической, экономической, социальной, демографической ситуации в стране. Интернет является и одним из наиболее важных источников необходимой для проведения оценки информации. Так как для данного процесса важен широкий диапазон информации от демографической ситуации до международных событий, то преимущества Интернет-ресурса неоспоримы.

Законодательство, регулирующее оценочную деятельность в Республике Беларусь, является немаловажным источником, позволяющим сделать процесс оценки правильным, законным и качественным. Оценщику приходится постоянно отслеживать все изменения, которые вносятся в различные нормативные акты, имеющие отношение к оценке в Республике Беларусь.

В периодических изданиях имеется информация, как общая, так и непосредственно об объектах, которые необходимы для проведения оценки сравнительным подходом.

Немаловажным источником информации является документация на объект оценки. Анализ документации предполагает сбор данных посредством анализа документов для их последующей интерпретации и оценки [5].

Изучение внутренней технической документации включает знакомство с техническим паспортом (паспорт БРТИ) и проектно-сметной документацией, получение сведений о проведенных в прошлом капитальных вложениях. Это позволяет установить внесение в проект существенных изменений при проведении реконструкции, текущих и капитальных ремонтов, ликвидации последствий аварий [6].

Таким образом, изучив основные источники информации для осуществления оценки в Республике Беларусь, можно сказать об их широком спектре. Возможность получения информации для осуществления своей деятельности из Интернет-источников, периодических изданий, документов на объект дает возможность оценщику более глубоко изучить как рынок, на котором располагается объект оценки, так и основные характеристики непосредственно самого объекта. Осуществление оценочной деятельности происходит исходя из особенностей экономической и политической ситуации в стране, поэтому изучение информации представленной в государственных стандартах, нормативно-правовых актах является важным для обеспечения правильности и законности оценочной деятельности.

Литература

1. Интернет-адрес: www.a-h.by/minsknovosti/041006_1.php.
2. Интернет-адрес: www.bibliotekar.ru/biznes-8/14.htm.
3. Интернет-адрес: www.bibliotekar.ru/biznes-8/15.htm.
4. Интернет-адрес: www.bibliotekar.ru/biznes-8/16.htm.
5. Интернет-адрес: www.ru.wikipedia.org/wiki/.
6. Интернет-адрес: www.domay.ru/content/realty/52--4--?start=4.