

ОСОБЕННОСТИ УЧЁТА СТОИМОСТИ ИНФРАСТРУКТУРЫ И БЛАГОУСТРОЙСТВА ПРИ ОЦЕНКЕ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

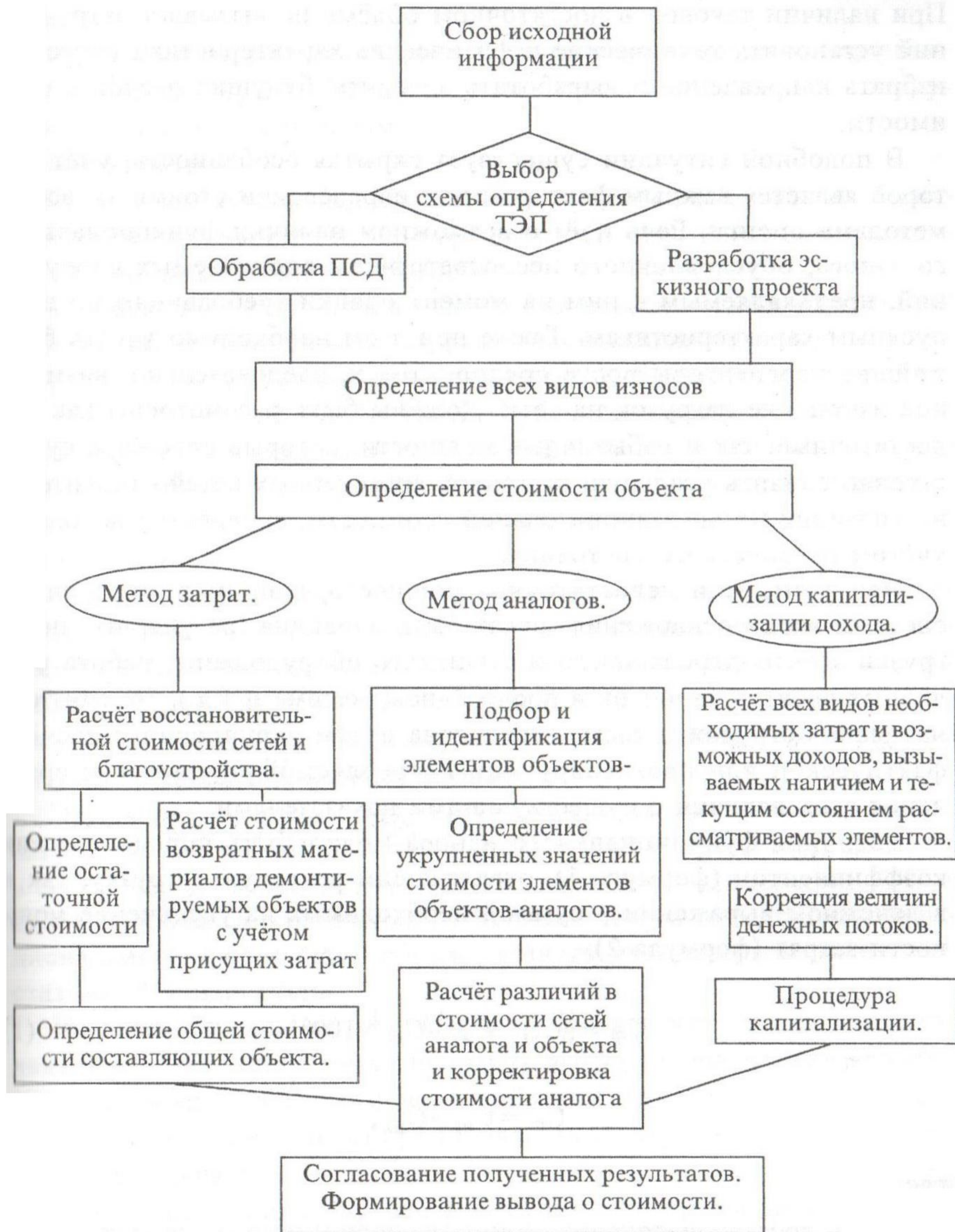
Гликман М. Т. (Одесская государственная академия строительства и архитектуры, г. Одесса)

Свириденко Д. Г. ЧПФ «Аваль – Экспертиза», Одесса

В практической деятельности оценщиков часто возникает необходимость определения стоимости существующих инженерных коммуникаций, которая должна быть учтена при формировании конечной стоимости недвижимости. При проведении оценочных процедур разными методами следует учитывать, что стоимость составляющих объекта недвижимости может оказывать как прямое, так и косвенное влияние на результат оценки. Это вызвано соответствием заложенных в проекте мощности, пропускной способности и разветвлённости инфраструктуры существующим потребительским требованиям, а также функциональным износом инженерных систем и др.

Идентификация и определение технического состояния инженерных сетей

На этапе сбора исходных данных необходимо учитывать, что составляющие объекта оценки, в большинстве случаев невозможно визуально идентифицировать (произвести их непосредственное обследование и обмеры). Поэтому для идентификации и определения состояния различных видов инженерных сетей первым этапом становится анализ документации предприятий-поставщиков (РЭС, Водоканал, Теплокомунэнерго и др.), а также наличия и показателей качества работы оконечных устройств. Например, при рассмотрении системы теплоснабжения, располагая информацией о качестве и количестве поставляемого тепла, дате монтажа, частоте проведения планово-предупредительных и аварийных работ в сравнении с наличием и качеством функционирования обогревательных приборов, можно сделать вывод о фактическом состоянии системы.



Также необходимо собрать всю проектную документацию, относящуюся к объекту оценки, имеющуюся в распоряжении владельца. При наличии таковой в достаточном объёме не вызывает затруднений установить технические и физические характеристики систем и избрать направление и выработать алгоритм будущих расчётов стоимости.

В подобной ситуации существует скрытая особенность, учёт которой является важным фактором при определении стоимости всеми методами оценки. Речь идёт о возможном наличии функционального износа, обусловленного несоответствием оцениваемых сооружений, предъявляемым к ним на момент оценки требованиям по пропускным характеристикам. Также при этом необходимо учесть ближайшие перспективы роста предприятия и, следовательно, возможное изменение нагрузок на сети. Должны быть рассмотрены как недостаточные, так и избыточные мощности, которые способны существенно снизить реальную стоимость инженерных сетей относительно значения их восстановительной стоимости, скорректированной с учётом технического состояния.

При этом, если недостаточная мощность, например, внутренней системы электроснабжения может быть очевидна (регулярные перегрузки электропередающего и защитного оборудования, работа различных электроустановок в поочерёдном режиме и т.д.), то избыточная мощность может быть определена путём укрупнённого расчёта фактической или прогнозируемой потребляемой мощности и сравнения этих величин с существующими показателями.

Величина функционального износа может быть определена как коэффициентом (формула 1), отражающим реальную загрузку, так и в денежном выражении – суммой необходимых на увеличение мощности затрат (формула 2).

$$K_{\Phi} = [(C_{\text{в1}} - C_{\text{в2}}) / C_{\text{в1}}] \times 100\%, \quad (1)$$

$$C_{\Phi} = C_{\text{в1}} - C_{\text{в2}}, \quad (2)$$

где:

$C_{\text{в1}}$ – восстановительная стоимость оцениваемого элемента избыточной мощности;

$C_{в2}$ – восстановительная стоимость оцениваемого элемента достаточной мощности при текущем (перспективном) использовании.

Далее рассмотрим некоторые особенности определения стоимости инфраструктуры и благоустройства при оценке зданий и сооружений различными методами.

Метод затрат

Когда в существующей проектной документации отражены характеристики инженерных сетей, определить их восстановительную стоимость не представляется сложным.

К сожалению, оценщики в наше время нередко сталкиваются с ситуацией, когда проектно-техническая документация на момент оценки по различным причинам либо полностью, либо частично отсутствует. В данном случае наибольшие трудности вызывает определение протяжённости инженерных сетей (информация о мощности и пропускной способности при сборе исходных данных обычно предоставляется специалистами, ответственными за эксплуатацию сетей и оборудования).

Одним из вариантов преодоления подобных затруднений может стать разработка эскизных проектов оцениваемых сетей, что позволяет на основании закладываемых в них технико-экономических показателей, отвечающих существующей необходимости, рассчитать восстановительную стоимость замещения сооружений с применением укрупнённых показателей стоимости.

Это, конечно, влечёт дополнительные расходы оценщика на оплату услуг квалифицированного специалиста – проектировщика, но в свою очередь позволяет избежать ошибок при определении ТЭП, а также освобождает оценщика от необходимости определения функционального износа сетей обусловленного их излишней, либо недостаточной мощностью.

Частным случаем при расчёте стоимости некоторых сооружений является определение потенциальных выгод от реализации возвратных материалов после демонтажа объекта с учётом сопутствующих затрат: демонтаж, транспортировка, оплата услуг посредников и проч. (формула 3).

Данная концепция определения стоимости применима при условии отсутствия возможности дальнейшей эксплуатации зданий и сооружений, вызванного техническим состоянием, функциональным и

внешним износом, либо запланированной владельцем ликвидацией н. п., сносом для освобождения площадки под строительство нового объекта.

$$C = \sum_1^i M_i \times Ц_i - З_{др} , \quad (3)$$

где M_i – масса i -го возвратного материала;

$Ц_i$ – закупочная цена i -го возвратного материала;

$З_{др}$ – сумма всех необходимых для демонтажа и реализации затрат.

Обычно положительное значение разности доходов от продажи возвратных материалов и всеми затратами возможно при разборке металлических конструкций. Это обусловлено возможностью повторного использования некоторых металлических элементов сооружений и высокой ликвидностью металлолома.

На текущий момент существует большое количество коммерческих предприятий, предлагающих услуги по демонтажу металлоконструкций и закупке металлического лома различных марок и габаритов. По этой причине следует тщательно производить анализ рынка вторичного сырья, с целью выбора схемы ликвидации объекта с наибольшим экономическим эффектом, величина которого фактически является результатом определения стоимости.

Учитывая невозможность или нецелесообразность дальнейшей эксплуатации данных сооружений, расчёт их стоимости остальными методами обычно не производится, кроме тех случаев, когда возможно провести капитализацию выгод от освобождения территории, занимаемой демонтируемым объектом.

Подводя итог рассмотрения особенностей затратного подхода при оценке сооружений, необходимо отметить, что его отличительной особенностью является прямое влияние действительных стоимостей на итоговый результат.

Метод сравнения аналогов продаж

Оценка непосредственно инженерных сетей и элементов благоустройства в рамках данного метода практически во всех случаях не представляется возможных по причине отсутствия сделок на рынке по продаже подобных объектов обособлено от зданий, комплексов или незастроенных участков. По этой причине оценка данной категории объектов сводится к анализу и учёту влияния наличия и состояния сетей и благоустройства на стоимость объекта недвижимости в

целом. Определим эту величину как совокупный фактор влияния инженерных сетей и благоустройства ($\Phi_{\text{ВИСБ}}$), который в свою очередь может состоять из факторов влияния каждого элемента данной группы.

На первый взгляд может показаться, что выполнение этой задачи возможно лишь в рамках введения абстрактных корректировок стоимости объектов – аналогов, причём величина этих корректировок ни чем иным, кроме как субъективным мнением оценщика, не может быть определена. Именно таким образом на данный момент поступают многие оценщики.

На наш взгляд, расчёт величины $\Phi_{\text{ВИСБ}}$ как в виде коэффициента, так и в денежном выражении, с гораздо более высокой степенью точности возможно производить следующим образом.

Основываясь на описании и, при необходимости, обследовании отобранных аналогов продаж для объекта недвижимости в целом, отдельно анализируются характеристики интересующих нас элементов (электро-водо-теплоснабжение, ограждение территории и проч.). Учитывая тот факт, что рассматриваемые элементы инженерных сетей и благоустройства являются необходимыми составляющими объекта недвижимости, можно с достаточной долей уверенности сделать вывод о том, что понесенные либо необходимые на их создание (ремонт) затраты в полном объёме отражаются на общей стоимости объекта. Иначе говоря, произведя укрупнённый расчёт действительной стоимости элементов инженерных сетей объектов-аналогов и определив разницу в денежном выражении с результатами оценки, полученными для соответствующих элементов объекта оценки в методе затрат, мы получим величину необходимой корректировки стоимости аналога. Выполнение данных процедур для каждого элемента инженерных сетей и благоустройства позволит скорректировать стоимость аналога – объекта недвижимости в рамках метода сравнения аналогов продаж (формула 4).

$$\Delta = \sum_1^i (C_{\text{Д1}} - C_{\text{А1}}), \quad (4)$$

где Δ – суммарная величина поправок к стоимости объекта аналога, отражающая наличие и состояние инженерных сетей и элементов благоустройства;

$C_{д1}$ – действительная стоимость I-го элемента инженерных сетей и благоустройства объекта оценки, определённая в методе затрат;

$C_{А1}$ – укрупнённая стоимость I-го элемента инженерных сетей и благоустройства объекта аналога.

Метод капитализации доходов

При оценке рассматриваемых элементов в рамках доходного метода сохраняется концепция оценочных процедур представленная для метода сравнения аналогов продаж, т.е. не производится расчёт стоимости каждого вида инженерных сетей и благоустройства, а выполняется поэлементная оценка влияния на общую стоимость объекта недвижимости.

Таким образом, при расчётах денежных потоков учитываются все виды необходимых затрат и возможных доходов, вызываемых наличием и состоянием рассматриваемых элементов.

Окончательные выводы о стоимости делаются на основании согласования результатов оценки объектов недвижимости в целом, полученных различными методами.