Статья на тему: Оценка рыночной стоимости земельных участков и иных объектов недвижимости для разработки инвестиционных программ

Актуальность статьи заключается в том, что развития по направлению сравнительной оценки индивидуальной жилой недвижимости зависит на прямую от корректного сравнительного анализа, а также оценки в экономической практике Российской Федерации, которая необходима при реализации Федеральной целевой жилищной программы

Частная жилая недвижимость - это любое имущество, состоящее из земли, а также зданий и сооружений на ней.

Объекты частного жилого недвижимого имущества являются недвижимыми по их природе, или в силу их назначения, или вследствие предмета, принадлежность которого они составляют.

Оценка частной жилой недвижимости – это определение цены недвижимости в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщика.

Цель оценки частной жилой недвижимости - зависит от ее дальнейшего использования. Например, оценка нужна для того чтобы продавцу или покупателю в определении стоимости объекта недвижимости.

Как правило оценка индивидуальной жилой недвижимости проводится с помощью сравнительного подхода к оценке.

Сравнительный подход определяет рыночную стоимость недвижимости на основе цен сделок с аналогичными объектами, скорректированных на выявление различия. Основу сравнительного подхода составляют предложения, что рыночная стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценами на сопоставимые конкурирующие объекты. Следовательно, анализируя отличия ценообразующих характеристик, таких, как передаваемые имущественные права, мотивация сторон сделки, финансирования, дата сделки, местоположения, физические и экономические характеристики, можно смоделировать стоимость оцениваемого объекта с учётом особенностей территориального рынка недвижимости. Необходимые условия и сфера применения.

Основным условием применения методов сравнительного подхода при оценки индивидуальной жилой недвижимости является активность рынка недвижимости и доступность качественной информации о сделках с аналогичными объектами. Если рынок недвижимости в регионе, к которому принадлежит оцениваемый объект, недостаточно развит, либо оцениваемая недвижимость уникальна, либо информация о ценах сделок и характеристиках объектов аналога недоступна для оценщика, то использование сравнительного подхода нецелесообразно.

Частная жилая недвижимость - это любое имущество, состоящее из земли, а также зданий и сооружений на ней.

Объекты частного жилого недвижимого имущества являются недвижимыми по их природе, или в силу их назначения, или вследствие предмета, принадлежность которого они составляют.

Классификация объектов частной жилой недвижимости по различным признакам (критериям) способствует более успешному изучению объектов. Для этих целей можно применять разные принципы классификации в зависимости от их происхождения и назначения.

Однако определение частной жилой недвижимости предполагает выделение в его структуре двух составляющих [9. С 129].

1. Естественные (природные) объекты – земельный участок, лес и многолетние насаждения, обособленные водные объекты и участки недр. Эти объекты недвижимости называют еще и «недвижимостью по природе».
2. Участки недр;
3. Водные объекты;
4. Природные леса;
5. Многолетние насаждения;
6. Земельные участки.
7. Искусственные объекты (постройки): жилая недвижимость — малоэтажный дом (до трех этажей), многоэтажный дом (от 4 до 9 этажей), дом повышенной этажности (от 10 до 20 этажей), высотный дом (свыше 20 этажей). Объектом жилой недвижимости может также быть кондоминиум, секция (подъезд), этаж в подъезде, квартира, комната, дачный дом.

Оценка частной жилой недвижимости – это определение цены недвижимости в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщика.

Под оценочной деловитостью подразумевается совокупность отношений юридического, экономического, координационно - технологического и некоторого характера по установлению о объекте оценки рыночной стоимости или иной цены (залоговой, ликвидационной и другой).

Представление оценочной деловитости охватывает в себя отношения, складывающиеся в ходе выполнения оценки, обучения, лицензирования, воплощения контроля над деятельностью оценщиков и использования граней ответственности.

Цель частной жилой недвижимости оценки - зависит от ее дальнейшего использования. Например, оценка нужна для того чтобы продавцу или покупателю в определении стоимости объекта недвижимости.

Оценка может проводиться для налогообложения, страхования, кредитования, купли, продажи, аренды, ликвидации.

Существует два метода оценки частной жилой недвижимости :

1. Индивидуальная оценка частной жилой недвижимости – метод извлечения оценок рыночных ценовых признаков одного или нескольких объектов, разыскивающихся в составе юридических и физических комплексов, при котором для получения итогового результата рассматривается вся возможная совокупность ценообразующих факторов, присущих объекту оценки.
2. Массовая оценка частной жилой недвижимости – процесс получения оценок рыночных стоимостных показателей, группы однородных объектов с использованием статистической обработки реальной рыночной информации, при которой рассматривается такое количество ценообразующих факторов, которое присуще одновременно всей оцениваемой группе.

Процесс определения рыночной стоимости начинается с определения наиболее эффективного использования (НЭИ) оцениваемого объекта, т.е. наиболее вероятного использования имущества, являющегося физически возможным, юридически допустимым, осуществимым с финансовой точки зрения, в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием объекта оценки.

Таким образом, для определения наиболее эффективного способа использования исследуется выполнимость четырёх нижеперечисленных критериев.

1. Законодательная разрежённость.

В том случае, если текущее разрешенное использование будет признано запрещенным, тогда необходимо будет перепрофилировать или снести объект. В настоящее время текущие улучшения не нарушают никакие имеющиеся законодательные ограничения. В настоящее время объект оценки используется как нежилое.

2. Физическая осуществимость.

Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений. Объект недвижимости представляет собой нежилое помещение, расположенное на 1 и 5 этажах нежилого здания, в связи, с чем не представляется возможным его снос или изменение его объемно планировочных характеристик. Оцениваемое нежилое помещение находится в рабочем состоянии. Объект снабжен всеми необходимыми современными коммуникациями. Таким образом, помещение находится в состоянии, пригодном для дальнейшей эффективной эксплуатации в качестве торгового помещения.

3. Финансовая оправданность.

Текущее использование объекта недвижимости должно обеспечивать доход. Текущая ситуация на рынке недвижимости, позволяет прогнозировать единственный вид коммерческого использования объекта недвижимости: передача помещений в аренду.

4. Максимальная эффективность.

Расчёт максимальной доходности Объекта недвижимости возможен с учётом рассмотренных выше условий: юридически правомочных, физически возможных, экономически целесообразных. Такая последовательность определяется реальными существующими условиями рынка недвижимости.

Таким образом, наиболее эффективное использование объекта недвижимости среди всех юридически разрешенных, физически возможных и экономически целесообразных вариантов - в качестве индивидуального жилищного строительства.