

Применение затратного подхода к объектам военного и иного специального назначения



Работу выполнил
студент 33 группы
Фёдоров Николай

Особенности оценки объектов специального назначения

- * для газопровода – это протяженность, материал, вид закладки;
- * для автомобильной дороги – протяженность, тип основания, толщина дорожной одежды;
- * для скважины – назначение, глубина, наличие насосных труб и т. д.



Основные факторы

- * местоположение сооружения;
- * его техническое состояние;
- * конструкторские (или архитектурные) решения;
- * наличие инженерных коммуникаций и их состояние;
- * экологические факторы;

Оценка объектов специального назначения обладает своими особенностями:

- * Прежде всего, это объясняется тем, что такая недвижимость, чаще всего, **не способна приносить владельцу доход в качестве самостоятельной единицы**, а имеет какую-либо значимость только в составе имущественного комплекса. Это накладывает определенные ограничения на применение подходов к оценке стоимости данных объектов.

- * Еще один важный фактор – **ограниченность рынка недвижимости специального назначения**. Поэтому, в большинстве случаев, для проведения ее оценки необходимо точно определить как сам объект оценки, так и присущие ему характеристики. При этом степень достоверности полученного результата напрямую зависит от полноты предоставленных сведений. Каждый вид таких объектов обладает набором уникальных параметров, без которых невозможно установить верную рыночную стоимость.

- * Большое значение имеет и то, что часто недвижимостью специального назначения **носит не основной, а вспомогательный характер**. Например, ограждение вокруг земельного участка, необходимое для его отделения, имеет какую-либо ценность только вместе с землей. При эксплуатации участка владелец будет получать доход от арендной платы именно за землю, а не за забор. Конечно, теоретически, наличие ограждения может повлиять на величину арендной ставки, однако на практике данный фактор практически не влияет на стоимость аренды.

Критерии выбора метода оценки:

- * Вследствие существенной индивидуальности объектов специального назначения использование сравнительного подхода в оценке такой недвижимости чрезвычайно затруднительно: на рынке, как правило, отсутствует информация (или она не достаточна) по проведенным сделкам с такими объектами, поэтому подобрать аналоги к ним становится просто невозможно.

- * Вышеупомянутая вспомогательная природа зданий и сооружений, а, следовательно, и их неспособность приносить доход самостоятельно, затрудняет применение и доходного метода при определении стоимости. Но существуют и исключения: так, некоторые объекты специального назначения могут сами являться источником дохода, или же доход, который приходится на долю данного объекта, может быть точно отделен от общего, приносимого всем имущественным комплексом.



Спасибо за внимание!!!