

# 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 недвижимость 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!!!**