**Задание:**

Сделать конспект и отправить на почту [londonharry228@gmail.com](mailto:londonharry228@gmail.com)

**Информация о факторах, оказывающих влияние**

**на стоимость объекта оценки.**

Изменение стоимости любой недвижимости, включая общественные здания, зависит от целого ряда факторов, которые проявляются на различных стадиях процесса оценки. Факторы, воздействующие на стоимость недви­жимости, могут быть отнесены к трем различным ие­рархическим уровням.

1. Первый уровень — уровень влияния результатов взаимодействия четырех основных факторов: социаль­ных, экономических, физических и политических. На этом уровне анализу и оценке подлежат факторы, но­сящие общий характер, не связанные с конкретным объектом недвижимости и не зависящие непосредственно от него, но косвенно влияющие на процессы, происходящие с недвижимостью на рынке, и, следовательно, на оцениваемый объект.

Второй уровень — уровень влияния локальных факторов в основном в масштабе города или городского района. На этом уровне исследуются такие факторы, как местоположение объекта, его физические характеристики, условия продаж, временные факторы, условия финансирования. Эти факторы непосредственно связаны с оцениваемым объектом и анализом аналогичных объектов недвижимости и сделок по ним.

Третий уровень — уровень влияния факторов, связанных с объектом недвижимости и во многом обусловленных его характеристиками. На этом уровне оцениваются архитектурно-строительные и финансово-эксплуатационные факторы.

Влияние факторов может происходить одновременно на различных уровнях, а учитываться последовательно, в зависимости от степени детализации оценки и вида оцениваемой стоимости.

Оценщик недвижимости должен установить влияние каждого фактора на итоговую цену. Для этого он должен поставить себя на место владельца или потенциального владельца недвижимой собственности. Такой подход не исключает количественной оценки влияния каждого из этих факторов. Оценщику более свойственно рассмат­ривать влияние всех факторов в совокупности и делать общее заключение о стоимости недвижимости, подтверж­денное необходимым обоснованием.

Ниже рассматриваются группы факторов, соответст­вующих трем уровням влияния на стоимость недвижи­мости. Основные факторы, влияющие на стоимость не­движимости, рассмотрены более подробно.

К первому уровню (страна) относятся следующие 4 группы факторов.

**Социальные факторы:**

- свободное время;

- уровень образования и культуры населения, потребности;

- структура населения;

- семейность;

- плотность заселения;

- демографические.

**Экономические факторы:**

- налоги в области недвижимости;

- финансирование строительства и реконструкции;

- предложение;

- спрос;

- обеспеченность населения объектами общественного назначения;

- уровень жизни населения;

- состояние и перспективы строительства;

- рынок недвижимости.

**Физические факторы:**

- экология;

- географические;

- геологические;

- геодезические;

- топографические;

- природные ресурсы;

- сейсмические;

- технологические решения в области землепользования.

**Политические факторы:**

- законодательство об [ипотеке](https://studopedia.ru/15_62035_ipoteka.html);

- налоговое законодательство;

- законы о собственности;

- законы об операциях с недвижимостью;

- законы в области экологии;

- зонирование территорий;

- закон о залоге;

- законодательство в области строительства;

- закон о кредитной политике;

- [кадастры](https://studopedia.ru/17_24708_kadastri.html);

- лицензирование риэлтерской и оценочной деятельности;

- политическая стабильность.

Проведению любой оценки всегда предшествует ана­лиз факторов спроса и предложения на определенный вид собственности на данном секторе рынка. Превыше­ние спроса над предложением ведет к увеличению сто­имости здания, и наоборот.

Экологические факторы очень важны при оценке недвижимости, особенно с помощью анализа дохода. Местонахождение объекта недвижимой собст­венности может накладывать определенные ограничения на его использование с точки зрения охраны окружаю­щей среды. Эти ограничения могут вытекать из карты районирования, составленной местными властями, или предполагаемого загрязнения окружающей среды в про­цессе эксплуатации объекта.

В процессе подготовки к оценке активов учитывается влияние многих факторов окружающей среды.

В случае необходимости оценщик должен выяснить природу и размеры загрязнения на основе данных санитарно-экологической экспертизы. В обязанности оцен­щика также входят рекомендации по проведению более детальной экспертизы, если в ходе первоначального об­следования обнаружены различные виды загрязнения. Если проблемы, связанные с загрязнением окружающей среды, выявлены или ожидаются в будущем, оценщик должен рекомендовать проведение экологической экс­пертизы до начала процесса оценки. Определение сто­имости затрат по ликвидации загрязнения не входит в компетенцию оценщика.

Отчеты по оценке объектов недвижимости должны составляться с учетом тщательного анализа рыночных данных особенно в тех случаях, когда можно устранить или учесть эффект загрязнения на стоимость недвижи­мой собственности.

В тех случаях, когда в данной местности все оцени­ваемые объекты недвижимости одинаково подвержены влиянию факторов окружающей среды, целесообразно проводить дополнительный анализ.

Уменьшение стоимости недвижимости, связанное с загрязнением окружающей среды, устанавливается ме­тодами, которые используются для определения амор­тизации. Например, стоимость удаления токсичных от­ходов может быть связана со «стоимостью лечения» зданий, страдающих устранимыми дефектами. Оценщи­ки должны знать, что стоимость недвижимости на сво­бодном рынке после восстановительных работ (за выче­том затрат на восстановление) может по многим при­чинам быть значительно выше или ниже простой математической разности.

**При ликвидации экологического загрязнения оцен­щик принимает во внимание стоимость следующих видов работ:**

- очистку поверхностного загрязнения;

- установку более эффективной системы контроля за загрязнением;

- перепроектирование производственных мощностей;

- страховку на случай будущего ущерба.

Во многих случаях для принятия обоснованного ре­шения относительно стоимости недвижимости оценщику может потребоваться серия консультаций с руководством компании и ее экспертами.

**Оценщик может прийти к следующим выводам:**

- источник загрязнения или потенциальная опасность загрязнения могут быть успешно устранены с наименьшими затратами;

- загрязнение или потенциальная опасность не могут быть полностью устранены. По этой причине оцениваемый объект недвижимости не может использоваться для планируемых целей.

**В тех случаях, когда можно устранить источник загрязнения или его влияние, при оценке учитываются следующие факторы:**

- невозможность полной очистки;

- риск, связанный с возможным загрязнением окружающих земель;

- риск возобновления загрязнения;

- компенсация за беспокойство;

- риск изменения законодательства по охране окружающей среды и стандартов.

Сейсмические факторы сильно влияют на затраты при проектировании зданий и сооружений. Оценщик должен быть уверен в том, что сейсмоустойчивость конструкции позволит выдержать любое земле­трясение, возможное в данном регионе, или что затраты для обеспечения сейсмозащиты будут не очень высоки. Данная область требует особой специализации. Поэтому оценщик должен указать в сертификате об оценке, были ли проведены соответствующие исследования, и если да, то кем. Это требование особенно актуально для сейсмоопасных районов.

К факторам второго уровня (город, район) относят следующие параметры объектов недвижимости.

**Местоположение:**

- транспортная доступность;

- пешеходная доступность;

- наличие и состояние коммуникаций;

- наличие объектов социально-культурного назначения;

- размещение объектов в плане города (района);

- примыкающее окружение.

**Физические характеристики:**

- физические параметры;

- качество строительства и эксплуатации;

- наличие коммунальных услуг;

- состояние недвижимости;

- функциональная пригодность и использование;

- привлекательность, комфорт.

**Условия продаж:**

- залоги и заклады;

- особые условия сделок;

- мотивы продавцов и покупателей.

**Временные факторы:**

- дата оценки;

- даты известных сделок по аналогам.

**Условия финансирования:**

- сроки кредитования;

- процентные ставки;

- условия выделения средств.

Разберем подробнее наиболее важные группы факторов.

Местоположение — наиболее важный фактор. Оценщик должен сопоставить размер участка с размером здания (строения) и установить, соответствует ли участок предъявляемым к нему требованиям.

Расположение шикарных магазинов ограничено отно­сительно малым пространством центральной части горо­да, и различие в местоположении на несколько метров может привести к существенным различиям в цене. Луч­шие офисные здания обычно также располагаются в фор­ме кластеров. Определенная часть города или одна улица обычно имеет репутацию места, где протекает определен­ный вид деятельности, и является центром притяжения для однотипных видов деятельности. Наличие общест­венного транспорта и мест стоянки автомобилей увеличи­вает стоимость оцениваемого вида недвижимости.

Фабрикам необходимы хорошие подъездные пути, железные дороги или порт для доставки сырья и вывоза готовой продукции, а также близость мест сосредото­чения рабочей силы, что позволяет располагать их в различных местах.

Наличие коммунальных услуг: газа, воды и электричества, надежность и качество снабжения долж­ны быть проверены при оценке. Если коммуникации не подключены, необходимо подсчитать расходы на их подключение.

Оценка земли и здания обычно включает оценку дополнительного оборудования, которое устанавливается владельцем для обеспечения наилучшего использования земли и зданий. Такое оборудование отличается от машин и оборудования, предназначенных для произ­водственных и коммерческих целей и используемых для технологических процессов, размещенных в данном здании. Нет необходимости в отдельной оценке вспомо­гательного оборудования зданий, но оценщик должен учитывать его наличие в своем отчете, поскольку со­стояние вспомогательного оборудования и эффективность его работы влияют на стоимость зданий. Машины и оборудование, используемые в основном для промыш­ленных и коммерческих целей бизнеса, должны оце­ниваться отдельно от здания.

Текущее состояние недвижимости явля­ется важным фактором. Если для ремонта здания не­обходимо истратить значительное количество денег, по­купатель вычтет данные затраты из стоимости сделки. Однако, если требуется только косметический ремонт, например покраска стен, данный факт будет отмечен при оценке, но существенно не повлияет на стоимость недвижимости.

**Третий уровень включает в себя - Архитектурно-строительные факторы:**

- объемно-планировочные показатели и др.

- финансово-эксплуатационные факторы:

- доходы;

- эксплуатационные расходы;

- стоимость строительства.

Архитектурно-конструктивные реше­ния проекта имеют большое значение при оценке. Недвижимость (здание, сооружение) должна соответст­вовать климатическим условиям, быть хорошо сплани­рована, иметь хорошее естественное освещение помеще­ний, привлекательный внешний вид, т. е. архитектур­но-планировочные решения оказывают заметное влияние на стоимость здания. Это особенно важно в случае офис­ных помещений и при подборе здания для штаб-квар­тиры фирмы, когда очень важен внешний вид объекта недвижимости.

Для индустриальных зданий часто важно наличие специальных перекрытий для размещения специфиче­ских производственных процессов. Кроме того, все виды недвижимости должны соответствовать требованиям сейсмоустойчивости.

Планировка и размещение объектов недви­жимости очень важны для жителей или других поль­зователей, так как они напрямую влияют на эффектив­ность использования зданий для определенных целей. Оценщик должен сделать заключение, соответствует ли планировка здания тому виду деятельности, для которого оно предназначено.

Оценка финансово-эксплуатационных фак­торов включает в себя оценку объема имущественных прав.

Здесь необходимо выделить два следующих момента.

Во-первых, если покупатель приобретает недвижи­мость в собственность вместе с коммерческой компанией, то он захочет узнать доходы и убытки, преимущества и обязательства, которые он приобретает одновременно с покупкой предприятия или здания. В таком случае оценщик должен отдельно проверить активы компании и результаты ее коммерческой деятельности, используя для этого бухгалтерскую отчетность и другие документы.

Второе. Если объект приобретается не для бизнеса, а в собственность для получения права на существующий арендный доход, покупатель должен получить представ­ление о финансовом состоянии компании-арендатора этого объекта и ее возможности платить арендную плату. Возможность арендатора платить арендную плату назы­вается надежностью контракта.

Надежность контракта выше, если арендаторами яв­ляются крупные (старые) компании, поскольку вновь образованные компании имеют ограниченные ресурсы. По этой причине финансовая состоятельность арендатора должна проверяться с особой тщательностью.

При аренде активов как основных фондов важно знать, на какой срок они приобретаются и какие права и обязательства могут возникнуть в соответствии с догово­ром аренды. Любые договора аренды и соглашения с предыдущими владельцами активов должны вниматель­но изучаться, и все формулировки должны исключать возможность их двойного толкования. На этой стадии не­обходима помощь юриста.

**Определение стоимости квартиры**

Факторы, повышающие цену:

* Средние этажи,
* Наличие лифта в пятиэтажном доме,
* Наличие отдельного грузового лифта в многоэтажном доме,
* Размеры кухни более 8 кв.м.,
* Наличие изолированных комнат,
* Квартира – «распашонка» (окна выходят на разные стороны),
* Наличие лоджии или балкона (застекленный балкон или лоджия – тоже плюс),
* Квадратная форма комнат,
* Благоустройство придомовой территории (наличие хороших площадок для детских игр и занятий спортом),
* Хорошее состояние подъезда и квартиры, наличие ремонта,
* Уровень безопасности. Наличие консьержа или диспетчерской службы, домофона и видеонаблюдения.
* Наличие просторной парковки возле дома,
* Близкое расположение парков или зеленых зон,
* Панорамный вид из окон,
* Дом, в котором расположена квартира, построен монолитно-кирпичным способом,
* Год постройки – новостройка, «сталинка», «старый фонд».

Факторы, снижающие стоимость:

* Расположение на 1-ом этаже – понижение стоимости на 3-12%,
* Расположение на 2-ом или последнем (само верхнем) этаже – снижение стоимости  на 2-5%,
* Наличие смежных комнат,
* Совмещенный санузел,
* Маленькая по площади кухня,
* Плохое состояние квартиры, отсутствие ремонта влечет снижение цены на 3-10%,
* Некрасивый вид из окна (на промышленные производства, стену соседнего дома или на шумную улицу) способен уменьшить стоимость на 2-7%,
* Промышленный район или район  с плохой экологией,
* Большая удаленность от метро,
* Большое предложение аналогичных объектов на рынке (особенно в том же районе города, что и оцениваемый объект)
* Дом, в котором находится квартира, является панельным,
* Год постройки – «хрущевка», «брежневские дома».

**Определение стоимости комнаты**

Факторы, влияющие на стоимость комнаты, во многом такие же, как т факторы, влияющие на цену квартиры.  Но есть и свои, специфические факторы. Так, причинами, способными значительно снизить или увеличить цену комнаты в коммунальной квартире, могут быть:

* Число комнат в квартире,
* Количество лиц, проживающих в соседних комнатах, их социальное положение,
* Число  лицевых счетов,
* Площадь комнаты,
* Состояние комнаты, а также мест  общего пользования в квартире,
* Размеры кухни,
* Согласие соседей на продажу комнаты,
* Каким путем получено право собственности на комнату: путем приватизации, купли комнаты или доли квартиры,
* В случае владения комнатой как долей квартиры важным является факт определения порядка пользования комнатой.

**Определение стоимости  земельного участка**

Специфическими являются и некоторые факторы, способные повлиять на рыночную стоимость земельного участка. Перечислим основные из них:

* Целевое назначение земли,
* Возможность перевода в другую категорию. Наличие такой возможности может значительно увеличит стоимость земли,
* Удаленность от города и крупных трасс,
* Наличие поблизости водоемов,
* Физические характеристики участка, его размеры, состав почв,
* Наличие строений на оцениваемом участке,
* Варианты эксплуатации близлежащих участков, их целевое и фактическое назначение,
* Наличие инженерных сетей на участке или возможность подключения к ним,
* Наличие ограничений, обременений или сервитутов при пользовании землей.

**Определение цены загородного дома**

Здесь на величину стоимости дополнительно к универсальным факторам могут влиять следующие моменты:

* Категория земли, на которой расположен дом: ИЖС, садоводство,
* Состояние подъездных путей,
* Материал, из которого построен дом, год постройки,
* Состояние дома,
* Площадь дома, этажность,
* Благоустройство придомового участка,
* Наличие инженерных коммуникаций на участке, в доме,
* Тип поселения: поселок, деревня, коттеджный поселок,
* Уровень безопасности поселка и дома: наличие охраны,  КПП в поселке, наличие системы видеонаблюдения в доме,
* Обеспеченность поселения объектами инфраструктуры,
* Удаленность поселения от города,
* Экология в районе,
* Близость лесных массивов и водоемов.

Как видно из вышеописанного, цена любого объекта недвижимого имущества складывается из целого ряда факторов. И при оценке каждого объекта, будь то квартира, дом или земля, надо учитывать не только общие факторы, но и специфические моменты, присущие отдельному виду недвижимого имущества. И вот здесь задачей опытного оценщика становится правильное, максимально точное определение рыночной стоимости недвижимости.