Содержание

1. Введение
2. Определение наиболее эффективного использования недвижимости
   1. Критерии анализа наиболее эффективного использования недвижимости
      1. Юридическая допустимость
      2. Физическая осуществимость
      3. Финансовая обеспеченность
      4. Максимальная продуктивность
   2. Основные приемы в анализе наилучшего использования недвижимости
3. Методы оценки наиболее эффективного использования недвижимости
4. Нестандартные виды и направления наиболее эффективного использования недвижимости
   1. Обособленные виды пользования
   2. Промежуточные виды использования
   3. Юридически противоречивые виды использования
   4. Виды использования, не относящиеся к наиболее эффективным
   5. Многопрофильные виды пользования
   6. Виды использования специального назначения
   7. Спекулятивные виды использования
   8. Избыточная и лишняя площадь участка
5. Заключение

Список использованной литературы

1. Введение

Рассматривая мной тема, безусловно, является очень актуальной в условиях современных рыночных отношений. Необходимость проведения анализа наилучшего и наиболее эффективного использования недвижимости объясняется вполне понятным желанием девелопера получить от проекта максимальный возврат инвестиций. Однако, если в условиях развитых рынков недвижимости это желание реализуется в комплексном и всестороннем исследовании, для осуществления которого, как правило, привлекается сторонняя консалтинговая компания, то здесь решение об оптимальном варианте использования того или иного объекта недвижимости до недавнего времени зачастую принималось на основе лишь поверхностного анализа рынка, который в большинстве случаев давал один и тот же результат — жилье.

Стоит отметить, что повышение востребованности услуг по анализу наилучшего использования на отечественном рынке в том числе обусловлено проникновением зарубежного капитала как в форме инвестиций, так и кредитных средств, носители которых одним из обязательных условий предоставления финансирования выдвигают наличие отчета независимой компании, определяющего наилучшее использование объекта и, соответственно, подтверждающего максимально эффективное вложение инвестиционных ресурсов. [1, 76 c]

Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости – это синтез принципов всех трех групп, которые были рассмотрены выше. Он позволяет оценщику выявить из возможных вариантов использования объекта недвижимости наилучший и наиболее доходный вариант и именно его использовать для оценки. Этот принцип предусматривает оценку участка земли, так, как если бы он был свободный (т.е. при оценке объекта речь идет в первую очередь о наибольшей доходности земельного участка, затем уже о доходности всего объекта недвижимости). При этом учитываются только те варианты использования объектов недвижимости, которые:  
- во-первых, соответствуют юридическим нормам;

- во-вторых, реализация которых возможна физически;

- в-третьих, осуществимы финансово;

- в-четвертых, обеспечивают наивысшую стоимость объекта недвижимости (экономическая эффективность).

Выбирается вариант использования, при котором за объект может быть заплачена наибольшая цена. Если участок свободен от строений, то исходя из наиболее эффективного варианта использования земельного участка оценщик определяет, какой объект необходимо построить. Если строение на участке имеется, то оценщик определяет, увеличивать ли стоимость участка на величину стоимости данного строения или уменьшить на величину затрат по сносу данного строения при выбранном варианте использования земельного участка.

«Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования» является концептуальной моделью для анализа различных факторов, влияющих на стоимость объекта недвижимости. Эта модель рассматривает важные факторы физического, юридического, социального и экономического характера, которые влияют на стоимость недвижимости, т.е. является как бы связующим звеном между всеми оценочными принципами. [5, 110 c]

Цель моего реферата – рассмотреть основы определения наиболее эффективного использования объектов недвижимости. Передо мной поставлена задача, выяснить какими методами осуществляется выбор наилучшего использования объекта, какие анализы производят для этой цели.

Реферат изложен на 27 листах машинописного текста, включая список используемой литературы из 6 источников.

1. Определение наиболее эффективного использования объектов недвижимости

Поскольку оценочная деятельность предполагает определение рыночной стоимости, анализ наиболее эффективного использования выявляет наиболее прибыльный и конкурентоспособный вид использования объекта собственности.

Все типы сделок с собственностью, основанные на рыночной стоимости, требуют адекватной оценки и тщательного анализа экономического поведения инвесторов и других участников рынка. Влияние рыночного поведения на принятие финансовых решений частных лиц, компаний, органов власти диктует концепцию наиболее эффективного использования недвижимости. Рыночные факторы определяют рыночную стоимость, поэтому требования рыночных сил к объектам недвижимости имеют большое значение для определения наиболее эффективного вида использования. [2]

Стоимостной основой любого объекта недвижимости является стоимость земельного участка. Расположенные на нем здания и сооружения могут быть изменены, однако основные характеристики участка обычно остаются прежними. Вместе с тем доход конкретного участка зависит от эффективности его использования. Инвестор, выбирая земельный участок на конкретном рынке, понимает, что разница в стоимости различных участков объясняется их качественными характеристиками. [4, 33 c]

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости предполагает проведение подробного исследования рыночной ситуации, характеристик оцениваемого объекта, идентификации востребованных рынком вариантов, совместных с параметрами оцениваемого объекта, расчет доходности каждого варианта и оценку стоимости недвижимости при каждом варианте использования. Таким образом, окончательный вывод о наиболее эффективном использовании объекта недвижимости представляет вариант использования свободного или застроенного участка земли, который юридически возможен и соответствующим образом оформлен, физически осуществим, обеспечивается соответствующими финансовыми ресурсами и дает максимальную стоимость.

Оптимальное использование участка земли определяется конкурирующими факторами конкретного рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект собственности, и не является результатом субъективных домыслов собственника, девелопера или оценщика. Поэтому анализ выбора наиболее эффективного использования является, по сути, экономическим исследованием рыночных факторов, существенных для оцениваемого объекта.

Рыночные факторы, используемые для формулирования вывода о наиболее эффективном использовании недвижимости на дату оценки, рассматриваются в общем массиве данных, собираемых и анализируемых для определения стоимости объекта. Следовательно, наиболее эффективный вид использования можно квалифицировать как основу, на которую опирается рыночная стоимость.

Если оцениваемая недвижимость предполагает последующее личное использование или сдачу в аренду, то их основная мотивация при расчете стоимости будет сведена к получаемым потребительским качествам объекта (доход, престиж и уединенность и т.д.). Инвестиционная мотивация помимо величины получаемого дохода и накопления капитала учитывает такие аргументы, как налоговые льготы, осуществимость проекта. [2]

Обычно анализ наиболее эффективного использования проводится несколькими альтернативными вариантами и включает следующие направления:

- рыночный анализ

- анализ реализуемости варианта

- анализ наиболее эффективного использования

Перечисленные направления анализа предполагают комплексное изучение следующих вопросов:

Рыночный анализ предполагает определение спроса на варианты использования, альтернативные существующему, в целях изучения спроса и предложения, емкости рынка, динамики ставок арендной платы т.д. по каждому варианту.

Анализ осуществимости предполагает расчет базовых составляющих стоимости: потока доходов и ставок капитализации для определения стоимости с учетом переменных параметров каждого юридически обоснованного и физически осуществимого варианта.

Анализ наиболее эффективного использования объекта предполагает разработку детального плана реализации каждого варианта с рассмотрения конкретных участников рынка, сроков осуществления проекта, источников финансирования для выбора варианта, обеспечивающего максимальную продуктивность оцениваемого объекта. [3, 141 c]

2.1 Критерии анализа наиболее эффективного использования

Вариант наиболее эффективного использования оцениваемой недвижимости должен отвечать четырем критериям – это:

* юридическая допустимость;
* физическая осуществимость;
* финансовая обеспеченность;
* максимальная продуктивность.

Последовательность рассмотрения данных критериев в ходе анализа различных вариантов использования недвижимости для выбора наиболее эффективного обычно соответствует приведенной выше. В первую очередь рассматриваются юридическая допустимость и физическая осуществимость, затем оцениваются финансовая обеспеченность и максимальная продуктивность. Данная последовательность процедуры анализа обусловлена тем, что наиболее эффективный вариант использования, даже при наличии необходимого финансирования, неосуществим, если он юридически запрещен или невозможна его физическая реализация. [2]

* + 1. Юридическая допустимость

Проверка юридической допустимости каждого рассматриваемого варианта использования осуществляется во всех случаях в первую очередь. Однако не следует смешивать вариант оптимального использования объекта с юридическим требованием использования недвижимости по ее прямому назначению.

Оценщик рассматривает частные ограничения, нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических зданий, а также экологическое законодательство, которые могут конкретные виды потенциального использования. На выбор наиболее эффективного использования недвижимости может оказать влияние наличие долгосрочных договоров аренды. В течение остаточного срока аренды использование объекта зависит от условий договора аренды. [1, 103 c]

**Например**, если объект ограничен договором аренды земли, срок которого истекает более чем через 12 лет, то, возможно, нет экономической целесообразности в строительстве нового здания, у которого экономический срок службы составляет 40 лет.

Кроме того, необходимо учитывать возможные ограничения, которые могут быть заложены в договоре о приобретении объектов недвижимости. Данные ограничения могут касаться некоторых направлений использования, конкретизировать расположение зданий на земельном участке, параметры зданий, тип применяемых строительных материалов. Если ограничения по документу о праве собственности вступают в противоречие с более общими юридическими нормами, например строительными нормами и правилами, то обычно в расчет принимается максимальное ограничение.

Строительные нормы и правила могут сдерживать застройку земли наиболее эффективными строениями, если они увеличивают строительные расходы для соблюдения технических нормативов. Это, в конечном счете, препятствует развитию территорий. В некоторых районах строительные нормы и правила используются для снижения уровня нового строительства и ограничения роста. Действующие правила землепользования направлены на охрану окружающей среды. Необходимо учитывать нормативы по чистоте воздуха, воды, а также общественное мнение о предполагаемых проектах застройки территорий. [1, 106 c]

**Пример.** Строительство зданий определенной этажности, противопожарные разрывы, требования инсоляции.

Законодательно запрещенный на дату оценки вариант использования может рассматриваться на дальнейших этапах анализа только в том случае, если предполагается внесение в существующие нормы изменений. Однако вероятность изменения законодательства, строительных норм и правил, правил зонирования и т. д. никогда не бывает определенной на 100%.

* + 1. Физическая осуществимость

Выбор наиболее эффективного варианта использования недвижимости должен опираться на физическую его осуществимость. Критерии физической осуществимости – размер, форма, район, дизайн, состояние грунта и подъездные пути к участку, а также риск стихийных бедствий (таких, как наводнение или землетрясение) – влияют на предполагаемый вариант использования земли. [4, 97 c]

Конечная полезность земельного участка зависит от его размера и формы. Некоторые варианты дают наибольший эффект только на базе использования участка определенного размера. В этом случае необходимо определить возможность расширения имеющегося земельного участка, так как некоторые участки могут не иметь потенциала для увеличения. Форма участков влияет на конечную продуктивность, так как затраты на застройку земельного участка неправильной формы могут быть выше, что в дальнейшем снижает их полезность, по сравнению с участками с ровными сторонами. Аналогично наличие подъездных путей к участку и инженерных коммуникаций увеличивает его конечную продуктивность, поскольку достигается экономия на его освоении. Так, свободная мощность очистных сооружений ограничивает физические размеры предполагаемого варианта эффективной застройки.

Топографические или почвенные характеристики земельного участка отражаются на функциональной полезности площадки. Выявленные негативные моменты затрудняют ее застройку или увеличивают затраты на освоение. Поскольку все представленные на рынке участки конкурируют друг с другом, оцениваемый участок не может быть непригодным для наиболее эффективного использования, так как уступает другим участкам, типичным для данного района.

В процессе анализа физической осуществимости эффективного варианта использования необходимо рассмотреть состояние зданий и сооружений для определения возможности его дальнейшей эксплуатации на новой основе. Если здания для обеспечения оптимального вида использования необходимо перепланировать, то следует рассчитать необходимые для этого затраты и сопоставить их с итоговой доходностью. Как правило затраты на реконструкцию объекта зависят от физического состояния и местоположения недвижимости. [2]

* + 1. Финансовая обеспеченность

Следующий этап отбора видов использования – анализ финансовой обеспеченности. Вариант считается финансово приемлемым, если он обеспечивает доход от эксплуатации, равный или превышающий объем эксплуатационных затрат, расходы на финансирование и требуемую схему возврата капитала. Таким образом, все виды использования, которые могут обеспечить положительный доход, рассматриваются как выполнимые в финансовом отношении. [6, 75 c]

Если вид использования не предполагает получения регулярного дохода от эксплуатации, то в ходе анализа отбираются те варианты, которые создают недвижимость, по стоимости равную или превышающую издержки на строительство или реконструкцию объекта для этого нового вида использования.

Необходимо сравнить прирост капитала или доход от использования недвижимости с понесенными капитальными расходами. Если доход ниже расходов или превышает их лишь незначительно, такой вид использования признается невыполнимым в финансовом отношении.

Для оценки видов использования, приносящих регулярный доход от эксплуатации, по каждому из них рассчитывается общий чистый операционный доход, индивидуальную ставку дохода на инвестированный капитал, сумму дохода, относимую к земле. Если чистый доход соответствует необходимой доходности инвестиций и обеспечивает требуемую доходность земельного участка, этот вид использования является выполнимым в финансовом отношении.

Очевидно, идентификация видов использования, выполнимых в финансовом отношении, базируется на анализе спроса, предложения и местоположения. [6, 81 c]

* + 1. Максимальная продуктивность

Максимальная продуктивность — это наибольшая стоимость земельного участка как такового, независимо от того, является он свободным (фактически или условно) или застроенным. Таким образом, реализация данного критерия предполагает из всех юридически разрешенных, физически реализуемых и обеспечивающих положительную величину дохода вариантов выбор того вида использования, который обеспечивает максимальную стоимость основы недвижимости — земельного участка. [1, 129 c]

Потенциальный вариант наиболее эффективного использования земли отражает долгосрочную, тщательно разработанную и достаточно конкретную программу землепользования, связанную с нормальным сроком эксплуатации зданий и сооружений. Срок эксплуатации зависит от типа здания, качества строительных работ и других факторов.

Максимальная продуктивность земельного участка определяется путем соотнесения суммы его дохода со ставкой капитализации, требуемой рынком для данного вида использования. Однако, в зависимости от выбранного варианта использования недвижимости, метод определения стоимости земли может быть различным. Выбор метода зависит от степени переориентации фактического назначения оцениваемой недвижимости, уровня риска рассматриваемого варианта, требуемой ставки доходности и периода возмещения капитала, сроков реализации предполагаемого варианта использования недвижимости. Вид использования, обеспечивающий наибольшую доходность земли, является наиболее эффективным. [1, 134 c]

В основе всех используемых методов определения стоимости земельного участка с целью выбора наиболее эффективного варианта лежит так называемая техника остатка. Доход от земли рассматривается как остаток между совокупным доходом, генерируемым недвижимостью, и теми суммами дохода, которые обеспечиваются привлечением рабочей силы, капитала, основных средств (функционирующих зданий и сооружений). Стоимость земельного участка, в свою очередь, представляет разницу между суммарной стоимостью всего объекта недвижимости и остаточной стоимостью строений либо затратами на их возведение. [5, 175 c]

* 1. Основные приемы в анализе наиболее эффективного использования объектов недвижимости

Способ наилучшего использования недвижимости может либо достигаться на основе уже существующих строений, либо предполагать сооружение принципиально новых улучшений, что требует рассмотрения земельного участка как свободного. Исходя из этого применяют при анализе наилучшего использования недвижимости два приема:

- наиболее эффективное использование участка как незастроенного;

- наиболее эффективное использование участка как застроенного.

Существуют следующие основные причины для определения наиболее эффективного вида использования земли как незастроенной:

1. Выделение в стоимости недвижимости стоимости только земельного участка.

2. Использование метода сопоставимых продаж для оценки застроенной земли.

3. Расчет потери в стоимости из-за внешнего устаревания.

4. Оценка реальной стоимости земли в составе объекта недвижимости, который является неоптимальным для данного участка.

Анализ наиболее эффективного использования застроенного участка делают по двум причинам:

1.Идентификация вида использования объекта недвижимости, обеспечивающего наибольший общий доход на вложенный капитал.

2. Выявление на рынке объектов недвижимости одинакового назначения с сопоставимым уровнем эффективности использования. [2]

Рассмотрим различие между наиболее эффективным использованием участка без строений и объекта недвижимости со строениями на примере недвижимости производственного назначения, имеющей токсичные выбросы.

Район, в котором расположен анализируемый объект, по своим природным характеристикам осваивается как пригородный жилой массив. Максимальная эффективность использования участка без строений, с наибольшей вероятностью, будет основана на использовании под жилой коттедж. В данном случае возникнут затраты на снос и утилизацию имеющегося объекта. На практике потенциальный владелец собственности будет осуществлять перезастройку участка только в том случае, если остаточная стоимость построек невелика.

В зависимости от того насколько близким по времени к дате оценки находится выбранный вариант использования, требующий нового строения, существующий вид использования может рассматриваться как промежуточный. Так, если по плану расширения городских земель коттеджное строительство достигнет анализируемого земельного участка через пять лет, а срок, необходимый для сноса существующих строений и сооружения нового коттеджа – один год, четырехлетнее функционирование существующей производственной недвижимости рассматривается как промежуточное использование. Однако, если конкурентоспособный уровень спроса выше для производственного использования, то, вероятно, наиболее эффективным использованием этого объекта недвижимости может быть сохранение существующего использования с проведением необходимых природоохранных работ, требующих соответствующих затрат.

Теория оценки недвижимости требует анализа участка земли исходя из допущения, что на нем нет строений, даже если площадка застроена, для определения, насколько востребовано текущее использование, следует ли его продолжить или заменить.

Прием определения наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемой недвижимости как незастроенного земельного участка базируется на допущении, что она не имеет строений, либо может быть освобождена от строений в результате их сноса. В итоге определяются стоимость земли на основе выбора возможных вариантов использования, обеспечивающих доходность недвижимости, и подбора параметров объектов недвижимости в соответствии с конкретным назначением.

Вариант использования участка земли как незастроенного имеет две основные разновидности:

1. Использование участка земли для спекуляции, т. е. для продажи его без улучшений инвестору, который впоследствии в соответствии с требованиями рынка или собственными предпочтениями проведет его застройку. Данный вариант применим в случае, когда рынки недвижимости перенасыщены.

2. Застройка земельного участка новыми зданиями и сооружениями, в том числе:

- застройка без промежуточного использования, если рассматривается вариант нового использования, принимаемый рынком на дату анализа;

- застройка с промежуточным использованием предполагает временное сохранение существующего варианта использования, до того момента как новый вариант будет востребован рынком, исходя из прогноза рыночной ситуации;

- разделение или объединение земельного участка для достижения наиболее эффективного использования;

- застройка участка новыми строениями, аналогичными по назначению и физическим параметрам существующему объекту.

Наиболее распространенной ситуацией оценки недвижимости на основе незастроенного участка является его условная незастроенность . Это связано с тем, что на анализируемом участке имеется здание, которое влияет на стоимость объекта. В этом случае выбор варианта наиболее эффективного использования участка как незастроенного принимает форму инвестиционного проектирования на стадии принятия решения. [3, 163 c]

В этом случае необходимо ответить на ряд вопросов:

1. Как можно использовать земельный участок, если он фактически не застроен или может быть освобожден от существующих построек?

2. Какой тип здания или других строений, обеспечивающих выбранный вариант использования, можно построить на данной земле исходя из ее физических и прочих характеристик и в какие сроки?

3. Следует ли рассматривать существующий вид использования в качестве промежуточного?

Например, если для достижения наиболее эффективного использования земли необходимо провести строительные работы, то следует определить:

- затраты на снос существующих строений;

- вид наиболее эффективного направления использования объекта недвижимости (офис, гостиница, склад и т.д.), соответствующий текущим рыночным стандартам и включающий элементы по наиболее приемлемым ценам;

- характеристики оптимальных строений, которые должны быть возведены для максимального использования потенциальных характеристик участка (этажность, оптимальная площадь функционального подразделения, число данных подразделений и др.);

- уровень арендной платы и эксплуатационных расходов;

- стоимость сооружаемых зданий с учетом затрат на финансирование.

Прием наиболее эффективного использования земельного участка как застроенного предполагает сохранение на анализируемом участке существующих строений. Вариант использования участка земли как застроенного имеет две основные разновидности:

1. сохранение существующего назначения оцениваемой недвижимости;

2. изменение существующего назначения оцениваемой недвижимости.

В обоих случаях рассматриваются необходимость и возможность:

- сохранения существующего объема и качества предоставляемых недвижимостью услуг;

- проведения строительных работ по реконструкции зданий для повышения их класса и изменения ставок арендной платы;

- проведения строительных работ по расширению площадей за счет дополнительной пристройки или возведению дополнительных этажей;

- уменьшения существующих площадей за счет частичного сноса.

Сравнивая существующий вариант использования расположенных на земельном участке построек с оптимальным вариантом здания, оценщик должен получить ответ на следующие вопросы:

1. Целесообразно ли продолжать эксплуатировать здание в его нынешнем состоянии?

2. Какой вариант перестройки здания выбрать: реконструкцию, расширение, частичный снос?

3. Каким образом и в какие сроки окупятся расходы?

Наиболее оптимальный вариант использования строений обеспечит максимальную стоимость инвестиционно-привлекательной недвижимости с учетом ставки доходности, определяемой в соответствии с риском выбранного варианта. Совершенно очевидно, что риски сохранения существующего способа использования недвижимости и различных вариантов перестройки будут неодинаковы. Необходимо отделить наиболее эффективное использование участка как незастроенного от наиболее эффективного использования участка как застроенного. [3, 176 c]

1. Методы оценки наиболее эффективного использования объекта недвижимости

Определение наиболее эффективного варианта использования оцениваемой недвижимости предполагает последовательную реализацию следующих этапов:

1.  Анализ всех возможных вариантов наиболее эффективного использования незастроенного участка или участка со строениями исходя из сложившейся на дату оценки рыночной ситуации и перспектив ее изменения.

2.  Проверка юридической допустимости отобранных вариантов.

3. Проверка физической возможности отобранных вариантов.

4. Оценка финансовой состоятельности отобранных вариантов.

5. Выбор наиболее эффективного варианта использования недвижимости, обеспечивающего его максимальную продуктивность.

Оценка максимальной продуктивности зависит от приема определения наиболее эффективного использования недвижимости. Если земельный участок рассматривается как незастроенный, то, в зависимости от оценки коэффициента капитализации, можно применять три метода. [6, 112 c]

Первый метод: [земельный участок](http://click02.begun.ru/click.jsp?url=HvHPg0JOT04FE9UEBmddHaVKaiaYfha73OWeLHDpwD3jkIYBxt7IpbvEv0y-I2khzolGeCONu1THGW7Y5irqmvLB91ZFKZgMgNQwnaRYJHTKlEvPpVoQIyrDi7L3gsBxquVaImLRt5pz80y-bSYZ35yTTqWIG2XvjB22-25AR8iaPlOv-waeh0qJsdsKrtHp6RRLTp-hdVO3avpAHgBFubaY-lYxQHs9*MDpLXfKSyeb0L5Xi9IxSNnVvTEJC5KME50jiQvo90jiedBijppDDBGrFcRZyr2RLJnLLX9*Zl4K0SRBGalGNuDPL1gfHm*A-kghwHZi30Fd6vIrPQvITZra0fm9LLRI4mkvS6Yf5x5SidOHzn7nKJU5LMbXItYgJWsyND6Gi4BdmbyaUy65RSpIP1O246ZXTuOJwu3NdxTWSvkUJ*GSopHWCrEvXJwD9GHubYgrcTV3Jo6PN-gEJFL63K6C3FVNG4sa3FJU-hlprie7OB5lTJSept58ikOVOT-qFmuuseOga1x908mcQd9TxqrPnx5SV*K0135K-qRI-UVB3tXdVveknEoSZItEyCvuiLvPn4eqYHgGAdnKDIuBHB*nuf10X8FBUA) рассматривается как незастроенный, коэффициенты капитализации для земли и строений различны.

1. Определение стоимости застройки условно свободного земельного участка зданиями и сооружениями определенного назначения, с учетом рыночного спроса и предложения.

2. Расчет потенциального валового дохода.

3. Внесение поправок с учетом коэффициента загрузки и потерь при сборе платежей.

4. Определение возможности получения и величины прочих доходов.

5. Оценка действительного валового дохода.

6. Расчет эксплуатационных расходов.

7. Расчет резерва затрат капитального характера.

8. Расчет чистого операционного дохода.

9. Расчет коэффициента капитализации для зданий.

10. Оценка дохода, приносимого построенными зданиями и сооружениями.

11. Расчет дохода, относимого к земле.

12. Расчет коэффициента капитализации для земельного участка.

13. Оценка стоимости земельного участка методом капитализации дохода, приносимого землей.

Второй метод: Земельный участок рассматривается как незастроенный, коэффициенты капитализации для зданий и земли одинаковы.

1. Определение стоимости застройки условно свободного земельного участка зданиями и сооружениями, определенного назначения с учетом рыночного спроса и предложения.

2. Расчет потенциального валового дохода.

3. Внесение поправок с учетом коэффициента загрузки и потерь при сборе платежей и величины прочих доходов.

4. Оценка действительного валового дохода.

5. Расчет эксплуатационных расходов и резерва затрат капитального характера

6. Расчет общего чистого операционного дохода.

7. Расчет общего коэффициента капитализации для оцениваемой недвижимости.

8. Оценка недвижимости методом капитализации чистого операционного дохода, приносимого недвижимостью.

Третий метод: земельный участок рассматривается как незастроенный, и известна рыночная цена продажи недвижимости предполагаемого назначения:

1. Рассчитывается стоимость строительства, включая прибыль девелопера.

2. Оценка стоимости земельного участка дохода как разницы между расчетной стоимостью недвижимости и затратами на улучшения.

3. Оценивается стоимость земельного участка как разница между ценой продажи объекта недвижимости и совокупными затратами.

Четвертый   метод:   Земельный   участок   рассматривается   как застроенный, строения требуют проведения некоторых улучшений:

1. Расчет чистого операционного дохода, приносимого недвижимостью.

2. Определение общего коэффициента капитализации.

3. Оценка стоимости недвижимости методом капитализации чистого операционного дохода.

4. Расчет затрат на усовершенствование объекта.

5. Расчет прироста стоимости недвижимости с учетом произведенных улучшений.

Пятый    метод:    Земельный    участок    рассматривается    как застроенный, не требующий перестройки:

1. Расчет     чистого     операционного     дохода,    приносимого недвижимостью.

2. Определение общего коэффициента капитализации.

3. Оценка   стоимости   недвижимости   методом   капитализации чистого операционного дохода.

1. Нестандартные виды и направления наиболее эффективного использования недвижимости

Рассмотренные выше стандартные положения анализа наиболее эффективного использования применимы ко всем типам объектов недвижимости. Однако на практике, в процессе рассмотрения и выявления наиболее продуктивного вида использования, необходимо учитывать особые соображения, обусловленные спецификой конкретного объекта недвижимости.

Выявленные особенности объектов недвижимости и развития рыночной ситуации могут потребовать обособленного вида использования, промежуточного использования, юридически не соответствующего использования, использования, не соответствующего наиболее эффективному варианту, многопрофильного использования, варианта использования особого назначения, спекулятивного использования, а также избыточные земельные площади. [5, 219 c]

* 1. Обособленные виды использования

Как правило, наиболее эффективные варианты использования анализируемой недвижимости не отличаются от использования аналогичных объектов. Однако в силу необычности или уникальности оцениваемого объекта его наиболее эффективный вид использования может отличаться. [5, 222 c]

Например, в Москве производственные корпуса НПО сдаются в аренду под складские помещения. Если рыночный спрос в конкретном микрорайоне города может быть достаточным, анализируемый вариант может предусматривать использование данного объекта под торговые помещения.

В другом случае объект недвижимости с типичными характеристиками строений и [земельного участка](http://click02.begun.ru/click.jsp?url=HvHPg2ZgYWC*1DyJi*rQkCjH56vuIDQsniJjSt*cSZ6eiL8hdlYC9Y9mz-M52QZ9ZBgh2pArRN8EE6P9p90*GrvfZ72uwnPnaz-bdk*zz58hf6AkDaeh0HJ0qLTxhMZ3rONcJGTXsZx19Uq5ii06tHsp2SVO6d5RBi43WZ7ra7RIr1TcTjUoC4x2nEAsM8Xgby6mDka2cNB7iW7aGYg8lz09guYL1li7eWx6CpTuEbyUvbV9HCSwDISFcvXKmFGln96YqPWO2z78MSlfPpwCN7RCPN3j70xqYDpk6K9Jpj271ScC*ZluIoSzSFbujum7aqaT4F7nu*aijj0CTcxLwiSMFUW0hyrR-zVElQ) может анализироваться по специальному варианту использования, так как он не вписывается в окружающую схему землепользования или использования аналогичных объектов.

Например, если здание с типичными характеристиками развлекательного центра расположено в фешенебельном жилом районе, его назначение должно быть оценено в соответствии с вариантом использования, основанным на конкретных предпочтениях.

Выбираемый вариант должен обеспечивать максимальную стоимость земли, а не традиционное использование недвижимости, характерное для сопоставимых объектов.

* 1. Промежуточные виды использования

Если вариант наиболее эффективного использования недвижимости основывается на изменениях рыночной ситуации в будущем и, следовательно, может быть осуществим через какое-то время, сложившийся на дату оценки вариант использования рассматривается как промежуточный. Промежуточный вид использования, которое может измениться через некоторое время, можно также идентифицировать как наиболее эффективный вариант для данного периода. [5, 226 c]

Например, первые этажи жилых многоэтажных зданий в новых микрорайонах г. Москвы предусматриваются под коммерческое использование. Однако по мере освоения территории, увеличения численности жителей в микрорайоне окончательный вид использования может отличаться от первоначального. Так, небольшие помещения, используемые на начальном этапе освоения территорий под продуктовые магазины, по мере строительства специализированных универсамов, входящих в крупную сеть, перепрофилируются в различные предприятия сферы услуг (парикмахерские, прачечные, туристические агентства и т. д.).

Необходимость промежуточного использования оцениваемого объекта не всегда оказывает влияние на стоимость недвижимости. Промежуточный вариант использования может приносить такой же по величине доход, однако может наступить момент, кода он окажется не востребованным рынком в силу ряда объективных причин. В рассматриваемом примере ставки арендной платы и величина эксплуатационных расходов для продуктового магазина и парикмахерской могут быть одинаковыми, однако вид бизнеса, базирующегося на конкретном объекте недвижимости, может оказаться неконкурентоспособным. [5, 231 c]

* 1. Юридически противоречивые виды использования

Вид использования недвижимости, идентифицируемый как юридически противоречивый, возникает, если фактическое использование объекта, разрешенное законом, не соответствует нормам, действующим в районе его расположения. Обычно это следствие изменения или возникновения новых норм зонирования. [2]

Юридически противоречивые виды использования не обязательно являются наиболее эффективными и, следовательно, требуют специального анализа. Если юридически противоречивый вариант использования дает более высокую стоимость недвижимости, оценщик должен учитывать, что разница может относиться к стоимости существующего здания и не влиять на стоимость земельного участка как такового. Оценщику следует различать стоимость строений несоответствующего вида использования и надбавку, создаваемую данным видом использования.

В некоторых случаях данный вид использования впоследствии должен быть прекращен в обязательном порядке. Для прекращения юридически не соответствующих видов использования отводится некоторый период времени, и в проводимом анализе он может рассматриваться как промежуточный вид использования. [2]

* 1. Виды использования, не относящиеся к наиболее эффективным

На практике реально существующая застройка может не соответствовать наиболее эффективному способу использования участков, на которых она расположена. Изменение ситуации может требовать как изменения существующего назначения недвижимости, так и его сохранения, но на качественно иной основе, требующей определенных капитальных затрат.

Например, в первом случае необходимо перепрофилирование жилой недвижимости в коммерческую. Во втором случае существующая жилая недвижимость должна быть заменена более комфортабельными жилыми объектами.

При сохранении назначения недвижимости не возникает потеря стоимости от внешнего старения. Если наиболее эффективный вариант использования недвижимости противоречит существующему, стоимость зданий следует оценивать с учетом потери стоимости в результате экономического устаревания, а стоимость земельного участка определять на основе существующего вида использования. [5, 239 c]

* 1. Многопрофильные виды использования

Одним из вариантов наиболее эффективного использования может быть многопрофильное назначение, предусматривающее несколько видов использования для земельного участка и строений. Так, крупное здание может предусматривать жилые помещения, офисы, магазины, сервисные центры и т. д. Аналогично на земельном участке можно построить жилье, торговый и развлекательный центры и другие объекты инфраструктуры.

В таком случае оценщики определяют стоимость каждой составляющей многопрофильного вида использования объекта. Однако в данном случае у собственника могут отсутствовать и возникать определенные дополнительные права, обусловленные именно многопрофильным назначением объекта. В результате это может привести к тому, что сумма стоимостей различных составляющих многопрофильного объекта не будет совпадать со стоимостью всей недвижимости. [6, 156 c]

* 1. Виды использования специального назначения

К недвижимости специального назначения относят объекты, предназначенные только для строго определенного или для очень ограниченного вида использования. В данном случае оценщик в качестве эффективного использования может рассматривать только сохранение его существующего варианта при условии его жизнеспособности.

Если существующее назначение объекта экономически нежизнеспособно, стоимость недвижимости определяется как сумма стоимости земельного участка и скраповой стоимости улучшений. В других случаях рассматриваются два вида наиболее эффективного использования — сохранение прежнего использования специального назначения (стоимость текущего использования) и перепрофилирование под альтернативное использование (стоимость для альтернативного использования).

Анализ должен быть проверен рыночным спросом на подобные объекты специального назначения, поскольку существование спроса на такие объекты определяет стоимость его текущего использования. Отсутствие спроса свидетельствует о необходимости перепрофилирования, при этом стоимость перепрофилированного объекта, вероятно, будет отличаться от его стоимости как объекта специального назначения. [2]

Например, наиболее эффективное использование завода, выпускающего оборудование для тяжелого машиностроения, вероятно, будет продолжение выпуска данного оборудования, а наиболее эффективным использованием зернового [элеватора](http://click02.begun.ru/click.jsp?url=HvHPgz81NDV17BXV17aMzHSbu-d9TYUgWFxYOBEGHe6rxvRPqqCc7aRS2Hve2YxtSduegkheKkGV9EwL242XYOz-y6K0Yv3cdDg*z*NzChTcHh2r2febakWC5iAcZjVnWz0QGqWnJHTzgq7HglLuzW6ZzOdpit8AKwepDEofkriQZr66PY2MTHJ-ahqXaXRFxU9meqQl5SDdpQCAjUeTySbWXuTf0gxQX2SpiMy7HHK5dRaevlgi3RLKhzIW4FgrkvRcjYTzq8YcYiaEMcPWjkl6-5Nzl2-SRBQ50W8jRPoyRpLHh7qedZzLEVB2JTrjdRhYWy-oQNGCSDj1Kf5Pn9DdkpeR0GzFGVO7Jlty8ImZS8YClPjPAuf3S87dxsS5kgJaMypdUnh1RCSIJKGsFnKHdWSTdWd95IvjrFtd5XQ7GQm4dc5oG96QyHVw*vS19BdUG7s-k77pyJ3bzkAcJVeAxyJQSt*mrUkPdoj6nloYOan-k1L39Mo2wkOQnCv4Iswrvg), вероятно, будет сохранение его дальнейшего использования в качестве элеватора.

* 1. Спекулятивные виды использования

Находящийся в собственности земельный участок, предназначенный для продажи в будущем, рассматривается как спекулятивный инвестиционный инструмент. Если собственник рассчитывает на рост стоимости земли, он должен учитывать временной риск, заключающийся в том, что ожидаемый рост не будет достигнут в течение ожидаемого срока. Вместе с тем текущая стоимость земли зависит от ее потенциального наиболее эффективного использования в будущем. Оценщику сложно определить тип потенциального наиболее эффективного использования недвижимости в силу многообразия возможных вариантов, поэтому обычно рассматриваются наиболее подходящие альтернативные виды использования или сопоставляются ожидаемые уровни доходов и расходов. [5, 243 c]

* 1. Избыточная и лишняя площадь участка

В некоторых случаях площадь земельных участков превышает размер, диктуемый наиболее эффективным видом использования. Застроенные участки могут иметь избыточную площадь, не требуемую текущим использованием зданий. Незастроенные участки могут иметь площадь, которая не требуется для основного наиболее эффективного использования. Наиболее эффективным способом использования избыточных площадей участка может стать застройка дополнительными зданиями или сохранение их незастроенными.

В определенных случаях дополнительная площадь, не нужная для имеющихся зданий и не подлежащая отделению от объекта и продаже, представляет собой лишнюю площадь. [3, 53 c]

1. Заключение

В результате написания этого реферата я рассмотрела основы определения наиболее эффективного использования объектов недвижимости.

Процедура выявления и обоснования альтернативного использования собственности, обеспечивающее максимально продуктивное использование недвижимости называется анализом наилучшего и наиболее эффективного использования.

Я выяснила, что наилучшее и наиболее эффективное использование - это вероятное разумное и законное использование свободной земли или улучшенной собственности, которое:

1. Является законодательно разрешённым (т.е. соответствует юридическим нормам, включая распоряжения о зонировании и нормы охраны окружающей среды, градостроительные регламенты);
2. Физически осуществимо (размер и форма земельного участка, его транспортная доступность, инжинерные коммуникации, имеющиеся строения позволяют реализовать выбранный вариант использования);
3. Финансово обоснованное (использование ОН обеспечивает доход превышающий капитальные затраты, эксплуатационные расходы и финансовые обязательства);
4. Обеспечивает наивысшую стоимость или доходность недвижимости.

Анализ НиНЭИН выполняется, во-первых, для участка земли как свободного и, во-вторых, для участка земли с существующими улучшениями.

Существуют следующие основные причины для определения НиНЭИ участка земли, как незастроенного:

- выделение в стоимости недвижимости стоимости только земельного участка;

- использование методов, сопоставимых продаж для оценки застроенной земли;

- расчет потери стоимости из-за внешнего устаревания;

- оценка реальной стоимости земли в составе ОН, который является не оптимальным для данного участка.

Анализ НиНЭИ застроенного участка делается по 2м причинам:

1. идентификация вида использования ОН, обеспечивающего наибольший доход на вложенный капитал;
2. выявление на рынке ОН одинакового назначения и с сопоставимым уровнем эффективности использования.

При окончательном выборе варианта НиНЭИН руководствуются положениями:

- Если стоимость собственности с улучшениями больше стоимости участка без улучшений, то НиНЭИ будет использование собственности с улучшениями;

- Если стоимость свободного участка превысит стоимость собственности с улучшениями, то НиНЭИ будет использование земли как свободной.

Список использованной литературы

1. Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости. СПб.: Изд. «МКС», 2007. – 254 с.
2. <http://www.learnof.me/www.ocenka.net/institute/editions/files/b6c5.pdf> - анализ наиболее эффективного использования недвижимости, глава 5
3. Харрисон Г. Оценка недвижимости. Учебное пособие. Пер. с анг. – М.: РИО Мособлупрполитиграфиздата, 1994. – 231 с.
4. Грабовый П.Г., Коростелев С.П. Оценка Собственности. Часть 1. Оценка недвижимости. Учебное пособие. – М.: МГСУ-РООС, 2003. – 180 с.
5. Оценка недвижимости: Учеб. Пособие для вузов / под ред. Проф. В.А. Швандера. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2005. – 303с
6. Гранова И. В. Оценка недвижимости. – СПб: Питер, 2008. - 208 с.: ил. – (Серия «Учебное пособие»)