



Факторы, влияющие на стоимость жилых помещений, стали неотъемлемой частью часто возникающих споров о кадастровой стоимости недвижимости. Именно эти факторы помогают прийти к окончательному заключению, касаясь данного вопроса, и либо увеличить, либо уменьшить стоимость недвижимости. Данная тема является актуальной, непосредственно для города Москвы, где чаще всего происходят судебные разбирательства, требующие вмешательства оценщиков для проведения экспертизы оценки жилых помещений.

Факторы, оказывающие непосредственное влияние на стоимость жилых помещений, можно разделить на несколько уровней.

Региональный уровень - влияния факторов, носящих общий характер, не связанных с конкретным объектом недвижимости, но косвенно влияющих на процессы, происходящие с недвижимостью на рынке. На этом уровне выделяют такие факторы, как:

1. Социальные:

- Базовые потребности в приобретении объектов недвижимости, в варианте их использования;
- Тенденции изменения численности населения;
- Изменение образовательного уровня, уровня культуры, уровня преступности;
- Стиль и уровень жизни,

2. Экономические:

- Общее состояние мировой экономики; экономическая ситуация в стране, регионе, на местном уровне;
- Факторы спроса: уровень дохода, платежеспособность, доступность кредитных ресурсов, ставки процента и арендной платы, издержки при формировании продаж;
- Факторы предложения: наличие источников и условия финансирования строительства и реконструкции, число объектов, выставленных на продажу; затраты на строительные-монтажные работы, налоги.

3. Физические:

- Климатические условия, природные ресурсы и источники сырья, рельеф, топография, почва и др.;
- Экология;
- Сейсмические факторы.

4. Политические (административные):

- Политическая стабильность, безопасность;
- Налоговая политика, финансовая политика, предоставление разного вида льгот;
- Услуги муниципальных служб: дороги, благоустройство, общественный транспорт, школы, противопожарная служба;
- Наличие и совершенство законодательства (об ипотеке, о собственности, об операциях с недвижимостью, в области экологии, о залоге, в области строительства, о кредитной политике и др.), лицензирование риэлтерской и оценочной деятельности.

Местный уровень - влияния локальных факторов в масштабе города или городского района. Эти факторы непосредственно связаны с оцениваемым объектом и анализом аналогичных объектов недвижимости и сделок по ним. На втором уровне можно выделить:

1. Местоположение:

- По отношению к центру города, жилым территориям, автодороге, железной дороге, побережью, коммунальным учреждениям;
- Наличие и состояние коммуникаций;
- Наличие объектов социально-культурного назначения;
- Размещение объектов в плане города (района), примыкающее окружение.
- Условия продаж;
- Особые условия сделок; мотивы продавцов и покупателей

Уровень непосредственного окружения - влияния факторов, связанных с объектом недвижимости и во многом обусловленных его характеристиками.

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, а затем влияние всех факторов в совокупности и сделать общее заключение о стоимости недвижимости, подтвержденное

необходимым обоснованием. К третьему уровню относятся следующие факторы:

1. Физические характеристики:

- Физические параметры: площадь, размеры, форма, материал постройки, год постройки или реконструкции, этажность и др.;
- Качество строительства и эксплуатации;
- Наличие коммунальных услуг;
- Функциональная пригодность;
- Привлекательность, комфорт,
- Архитектурно-строительные:
- Стиль, планировка, конструкции и т. д.;
- Объемно-планировочные показатели и др. финансово-эксплуатационные:
- Эксплуатационные расходы;
- Стоимость строительства;

Существует множество факторов, воздействующих на цену жилого помещения. Для оценки влияния данных факторов создан ряд различных экспертиз объектов недвижимости. При оценке любого объекта недвижимости стоит учитывать не только общие моменты, но и специфические. Некоторые факторы являются универсальными, общими для всех оцениваемых объектов, а другие факторы имеют значение лишь при определении цены отдельных объектов недвижимости.