

Оценка домовладений для изъятия

Багиров И.Г., Трифонов Н.Ю.

Белорусский национальный технический университет

В столице Азербайджана городе Баку предоставление земель под новое строительство в значительной мере решается в рамках сложившейся городской территории за счет сноса старой (в том числе, – начала прошлого века) застройки, состоящей главным образом из объектов недвижимости, относящихся к одно- и многосемейным домовладениям.

Необходимость подключения оценщика в любой процесс развития недвижимости на более ранней стадии была в своё время указана в работе [1]. При освобождении участка от старых строений для нужд новой застройки роль оценщика становится едва ли не определяющей, поскольку при этом возникает проблема оценки стоимости сносимых объектов недвижимости. Целью такой оценки стоимости является определение подлежащей компенсации для их владельцев.

Суть предлагаемой методики определения стоимости семейных домовладений следующая. В общем случае определяется рыночная стоимость объекта оценки в текущем использовании, которое, как правило, не является наилучшим. Объект оценки рассматривается как комплексный объект недвижимости, включающий в себя земельный участок и находящееся на нём и неотъемлемое от него здание. Существенным элементом этого комплексного объекта недвижимости могут быть и многолетние зелёные насаждения, находящиеся на участке. Возможны на участке и дополнительные постройки. При этом особое внимание обращается на юридическое оформление сносимых строений, которые зачастую его не имеют. Это обстоятельство можно объявить почти типичным для разного рода дополнительных хозяйственных построек на земельном участке.

В отдельных случаях возникает ещё более существенная (хотя, по сути – юридическая) ситуация, когда технический паспорт на сносимое строение вообще отсутствует. Тогда оценщик вынужден проводить осмотр с замерами и последующим составлением акта осмотра, где указываются все характеристики объекта оценки.

Литература:

1. Трифонов Н.Ю., Тэрэбуркэ Д.Е. Инвестиционные стратегии и управление развитием недвижимости на возникающих рынках // Материалы международной научно-практической конф. «Экономика, оценка и управление недвижимостью и природными ресурсами», г. Минск, 18-20 апреля 2007 г. – Минск, БГТУ, 2007. – С.35–42