

image not found or type unknown



Оценка недвижимости — один из наиболее часто встречающихся видов оценки. Зачастую, стоимость недвижимости является очевидной для ее владельцев или предполагаемых покупателей, все же в результате профессионального изучения оценщиком всех факторов, касающихся данного объекта, его стоимость может быть существенно скорректирована относительно первоначального представления.

Обычно оценке подлежат следующие объекты недвижимости:

- земельные участки;
- объекты жилой недвижимости (квартиры, индивидуальные дома);
- объекты коммерческой недвижимости (офисные помещения, гостиницы, торговые и складские площади);

Оценка недвижимости

- объекты промышленной недвижимости;
- сооружения;
- инженерные коммуникации;
- объекты, незавершенного строительства;
- воздушные, морские и речные суда.

Оценка недвижимости является самым распространенным видом оценочной деятельности и включает в себя определение стоимости объекта или отдельных прав в отношении оцениваемого объекта, например, права аренды, права пользования и т.д. Для получения наиболее точных результатов при проведении оценки недвижимости, эксперты обязательно используют все три оценочных подхода — затратный, доходный и сравнительный. Эти подходы взаимно дополняют друг друга, каждый из них основан на использовании определенных свойств объекта и оценочных принципов.

Процесс оценки недвижимости требует от оценщика проведения анализа большого числа факторов, которые в конечном счете и определяют величину расчетной стоимости.

Квалифицированное и обоснованное заключение о стоимостных характеристиках объекта оценки возможно только на основе систематизированных и подтвержденных тем или иным образом исходных данных, которые также могут быть проверены любым заинтересованным лицом, включая органы власти.

Процесс оценки недвижимости начинается с его освидетельствования, проведения переговоров с руководителями и собственниками. При посещении объекта оценки оценщик произведет его осмотр. Перед началом осмотра оценщик ознакомится с имеющейся технической документацией по объекту, а так же побеседует с представителями технических служб, ответственными за его эксплуатацию. При ознакомлении с технической документацией оценщик установит, какие основные изменения были внесены в проект, проводилась ли реконструкция, даты текущего и капитального ремонтов.

2. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ

Процесс оценки недвижимости включает следующие этапы:

1-й этап. Постановка задания на оценку.

- 1.1. Цель оценки.
- 1.2. Вид определяемой стоимости.
- 1.3. Установление оцениваемых имущественных прав.
- 1.4. Дата проведения оценки.

2-й этап. Составление плана и договора на проведение оценки.

- 2.1. График работ по оценке.
- 2.2. Источники информации.
- 2.3. Выбор методов оценки.
- 2.4. Затраты на проведение оценки.
- 2.5. Денежное вознаграждение за проведение оценки.
- 2.6. Составление договора на оценку.

3-й этап. Сбор и анализ информации.

- 3.1. Осмотр объекта и прилегающей территории.
- 3.2. Юридическое описание объекта недвижимости.
- 3.3. Физические характеристики и местоположение.
- 3.4. Экономическая информация.
- 3.5. Проверка достоверности собранной информации.
- 3.6. Анализ и обработка информации.

4-й этап. Анализ лучшего и наиболее эффективного использования.

- 4.1. Анализ земельного участка как условно свободного.
- 4.2. Анализ земельного участка с улучшениями.

5-й этап. Расчет оценочной стоимости объекта недвижимости на основе трех подходов.

- 5.1. Оценка стоимости на основе доходного подхода.
- 5.2. Оценка стоимости на основе сравнительного подхода.
- 5.3. Оценка стоимости на основе затратного подхода.

6-й этап. Согласование полученных результатов и выведение итоговой величины стоимости объекта недвижимости.

- 6.1. Проверка полученных данных о величине стоимости.
- 6.2. Допущения и ограничивающие условия, обусловленные полнотой и достоверностью использованной информации.
- 6.3. Выведение итоговой величины стоимости.

7й этап. Составление отчета об оценке.

Постановка задания на оценку.

Постановка задания на оценку является начальным этапом, на котором определяются и формулируются базовые параметры оценочного задания. Четкая постановка задачи необходима для полной и недвусмысленной трактовки

характера задания на оценку, выбора методов оценки и толкования результатов, отраженных в отчете. Наиболее важные компоненты задания на оценку включают:

- идентификацию объекта недвижимости;
- идентификацию подлежащих оценке имущественных прав;
- назначение (сфера применения) результатов оценки;
- выбор и определение вида стоимости;
- уточнение даты проведения оценки;
- описание объема оценки;
- уточнение иных ограничений.

Идентификация объекта недвижимости включает описание таких характеристик, как адрес, полное юридическое описание, точное местонахождение и границы недвижимости.

Идентификация объекта недвижимости представляет его точное юридическое описание, которое целесообразно составлять на основе предоставленной заказчиком информации. Необходимая информация может быть получена из государственного реестра данных обследования земельных участков в соответствии с местным и государственным законодательством.

Правильное юридическое описание должно учитывать конкретную региональную систему обследования и описания земельных участков, которое состоит из описания их границ, государственной системы обследования, а также процедуры описания и составления карты участков и кварталов.

Идентификация подлежащих оценке имущественных прав.

Особенностью оценки недвижимости является комплексный подход, который одновременно рассматривает недвижимость и как реально существующий физический объект и как набор прав частных либо юридических лиц, которые они могут иметь или предъявлять на собственность, а также использование земельных участков и строений.

Объектом оценки может выступать недвижимость с полными или частичными имущественными правами, обусловленными отделением или разделением прав

собственности. В процессе определения рыночной стоимости недвижимости оценщик учитывает такие ограничения прав собственности, как договор аренды, сервитуты, ограничения, вызванные залоговым удержанием объекта недвижимости, притязания на права собственности, а также права распоряжения воздушным пространством или наземной территорией.

Сфера применения или назначение результатов оценки – это экономическая процедура, осуществляемая впоследствии заказчиком на основе полученного оценщиком результата стоимости.

Оценка стоимости недвижимости проводится в целях определения:

- цены купли-продажи;
- суммы залога при кредитовании;
- базы налогообложения;
- условий арендного договора;
- стоимости зданий и сооружений бухгалтерской отчетности;
- базы справедливой компенсации при отчуждении имущественных прав;
- базы договора страхования.

Выбор и определение вида стоимости.

Целью оценки является определение стоимости недвижимости, которая в соответствии с действующими международными и российскими стандартами оценки проявляется в различных видах. Вид стоимости объекта оценки диктуется рядом факторов, к которым относятся связанные с ним оцениваемые имущественные права, сфера применения или назначение результатов оценки, объем оценочного задания.

В соответствии с действующими российскими стандартами оценки можно использовать следующие виды стоимости:

- рыночная стоимость;
- стоимость объекта оценки с ограниченным рынком;
- стоимость замещения;

- стоимость воспроизводства;
- стоимость при существующем использовании;
- стоимость для целей налогообложения;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- утилизационная стоимость.

Специальная стоимость, включающая страховую, залоговую и другие виды стоимости, не входящие в данные стандарты, но оговоренная нормативными правовыми актами.

Выбранный оценщиком по согласованию с заказчиком и третьими лицами, пользователями отчета, вид стоимости должен быть указан в задании на оценку. Кроме того, необходимо в письменном виде в отчете об оценке дать определение (формулировку) указанной стоимости, которая не должна противоречить принятым в оценке стандартам.

Используемый в процессе оценки конкретного объекта оценки вид стоимости оказывает влияние на содержание отдельных этапов в рамках универсальной модели оценки. Вид стоимости определяет состав, сбор, подготовку и анализ информации для целей оценки. Выбор подходов и методов оценки недвижимости является производной от вида определяемой стоимости; так, например, при определении страховой стоимости нецелесообразно применять методы доходного подхода. Вид стоимости определяет логику и обоснованность согласования итоговых результатов оценки.