

ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ

Тарасов Юрий Алексеевич
магистр

Тарасова Анастасия Юрьевна
магистр

Самарский государственный технический университет
Архитектурно-строительная академия
Самара

Аннотация. Недвижимость – элемент рыночной экономики, стоимость которого чаще всего подвергается оценке. Совершая манипуляции с недвижимыми объектами, обойтись сегодня без услуг оценочной компании практически невозможно. Именно поэтому процесс оценки – это необходимый процесс в рассматриваемой деятельности. В свою очередь, оценочная процедура подразделена на несколько этапов – обязательную последовательность действий, которые выполняет специалист. Количество этапов колеблется от трех до восьми, что отражает принятую авторами идею их исследования.

Ключевые слова: оценочная деятельность, недвижимость, оценка недвижимости, рынок недвижимости, оценщик, процесс оценки, этапы оценки.

Оценочная деятельность в России переживает времена активных изменений. Современный рынок оценочных услуг составляет более чем двадцать пять тысяч человек, которые профессионально работают в данной отрасли.

Оценка недвижимости – процесс определения ее стоимости в различных целях. Основные этапы процесса оценки недвижимости включают в себя полный перечень мероприятий, начиная от обращения к специалисту по оценке и заканчивая предоставлением заказчику письменного отчета [4].

Процесс установления стоимости недвижимого имущества проводится по определенным принципам, с использованием установленных методов. Оценка недвижимости включает несколько этапов [5].

Процесс оценки недвижимости можно разделить на шесть этапов. Перечисленные этапы представлены ниже на рисунке 1 (см. рис. 1).



Рис. 1. Процесс оценки недвижимости

1 этап. «Определение объекта» – осуществляется формулировка задания. Постановка задачи – для чего необходимо определение стоимости объекта. На этом этапе требуется уточнение цели проводимой процедуры. Например, для продажи квартиры или для получения ипотечного кредита.

Далее следует ознакомление с оцениваемым объектом. Устанавливаются его основные характеристики: местоположение, площадь, наличие документации.

Требуется выяснить, какую именно стоимость предстоит установить. Зависеть это будет от цели проведения оценочных работ. Так для реализации имущества нужно определить рыночную стоимость, для оформления страхового полиса – страховую. Залоговая стоимость обычно рассчитывается при оформлении закладной на имущество для предоставления кредита.

Также на данном этапе необходимо ознакомить заказчика с основными ограничительными условиями, которые будут сопровождать оценку стоимости объекта. Они формулируются для защиты интересов заказчика и эксперта-оценщика. Часть их при необходимости следует отражать в отчёте об оценке, чтобы избежать в будущем в отношениях между заказчиком и экспертом-оценщиком конфликтных ситуаций.

2 этап. Заключение договора об оценке. Формирование плана и договора. Оценщик после предварительного ознакомления с объектом составляет порядок проведения оценочных работ, который начинается с визуального осмотра недвижимости, ознакомления с предоставленной информацией. Если объект достаточно большой, то определяется необходимость привлечения дополнительных экспертов-оценщиков.

В конце данного этапа требуется составить и подписать договор, в котором указываются стороны его заключающие.

Также описывается предмет договора, сроки выполнения работ, стоимость проводимых услуг.

3 этап. Сбор информации и обоснование выводов. Данный этап является наиболее ответственным. От того какая будет собрана информация, зависит и конечный результат.

Изучается более детально недвижимость, которая подробно расписывается. Указываются возможные дефекты, описывается прилегающая территория к объекту. Анализируются имеющиеся юридические бумаги, проверяется их достоверность. Объект рассматривается с точки зрения его экономического и социального расположения.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки, изучает количественные и качественные характеристики объекта, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта с использованием тех подходов и методов, которые, по его мнению, должны быть применены при проведении оценки, в том числе информацию:

а) о политических, экономических, социальных, экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;

б) спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;

в) объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учёта и отчётности и др.

В завершении вся собранная и предоставленная информация анализируется специалистом.

4 этап. Процедура расчета стоимости объекта. Проводится она на основании трех основных методов расчета:

Доходный подход основывается на определении возможного получения экономических выгод от использования данного объекта.

Сравнительный метод базируется на сравнении аналогичных объектов недвижимости. Данный способ не может быть применим для уникальных объектов, так как недвижимость должна быть сопоставима.

Затратный подход основан на включении тех расходов, которые производились ранее и которые следует дополнительно внести для восстановления объекта с учетом его износа [4].

5 этап. Согласование полученных результатов с учетом всех условий. Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчёта стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. На данном этапе выявляются возможные неточности и ошибки. Формируется окончательная итоговая стоимость.

6 этап. Составление оценочного отчета, который передается заказчику работ.

В нем должна быть обязательно указана следующая информация [2]:

- дата составления отчета;
- сведения об оценщике;
- основание на проведение оценочных работ;
- описание недвижимости;
- перечень использованных методов и способов проведения оценки;
- допуски и ограничения при определении стоимости;
- перечень документации;
- итоговая стоимость объекта;
- критерии стоимости объекта.

Оценка недвижимости – процедура, которую требуется проводить для установления стоимости объекта на конкретный момент. Выполняют работы по определению стоимости специалисты-оценщики. Процедура

оценивания состоит из нескольких этапов, каждый из которых важен для установления точной итоговой стоимости.

Список использованных источников

1. Оценка недвижимости / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. М.: Финансы и статистика, 2014. 495 с.
2. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Учебное пособие / под ред. М.А. Федотовой. М.: КНОРУС, 2007. 344 с.
3. Экономика недвижимости: Учебник для вузов. СПб.: Питер, 2013. 416 с.
4. Шевчук Д.А. Экономика недвижимости. Конспект лекций [Электронный ресурс]. Режим доступа: http://mega-eworld.com/upload/iblock/a76/pdf_bk_712_ekonomika_nedvizhimosti_konspekt_lekciy_denis_shevchukbook.a4.pdf
5. Процесс оценки недвижимости [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://developerov.net/articles/процесс-оценки>