

Процесс оценки недвижимости

Процесс оценки недвижимости условно можно разделить на 6 этапов:

- 1) Постановка задачи и заключение договора на оценку объекта; разработка плана оценки;
- 2) Сбор данных (общих, специальных, сравнительных) и проверка этих данных на полноту и достоверность;
- 3) Общий и специальный анализ рынка;
- 4) Выбор подходов и методов оценки и **непосредственное** проведение оценочных расчетов с применением методов оценки: затратного, сравнительного, доходного);
- 5) Согласование результатов, полученных с помощью различных подходов, и установление итоговой величины стоимости;
- 6) Составление отчета о результатах оценки недвижимости.

1 этап. Постановка задачи.

Этот этап можно разбить на следующие основные моменты:

- 1) идентификация объекта недвижимости, состоящего в общем случае из земельного участка и улучшений (оценщик должен определить что именно должно быть оценено);
- 2) определение объема оцениваемых имущественных прав, связанных с конкретным объектом недвижимости (оценщик должен определить, что с правами на оцениваемый объект, какое право у заказчика (аренда, собственность и т.д.), обременено ли оцениваемое имущество правами третьих лиц (зalog, ипотека и т.д.));
- 3) определение даты оценки (весь процесс анализа информации должен быть привязан по времени к конкретной дате, так как факторы, влияющие на величину стоимости недвижимости, могут меняться, поэтому **оценщик должен обязательно определить** на какую дату заказчику нужно стоимость имущества);

- 4) определение цели оценки для заказчика (заказчик, как правило ставит перед оценщиком **конкретную цель** – выполнить оценку объекта недвижимости, которая необходима ему для реализации какого-то его плана – страхования объекта, его продажи, сдачи в аренду, получения кредита под залог объекта недвижимости, - **это и есть назначение оценки, ее функция.**
- 5) выбор вида стоимости, который соответствует цели оценки (в каждом случае **оценщик должен выбрать конкретный вид оценочной стоимости**, который соответствует установленному назначению оценки);
- 6) выявление ограничительных условий (оценщик должен определить, достаточно ли ему информации об объекте, предоставленной заказчиком, или чего-то не хватает; может ли оценщик выполнить весь объем оценочных работ самостоятельно; есть ли возможность визуального осмотра объекта оценки).

**Все эти моменты, из которых складывается
1 этап оценки – Постановка задачи-
должны быть оговорены между оценщиком и
заказчиком в целях устранения возможных
разногласий и недопонимания.**

**Составляется Договор на проведение оценки
(в простой письменной форме).**

**Обязательные условия, которые должен содержать
договор на проведение оценки, перечислены в статье 10
Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной
деятельности в Российской Федерации»
Задание на оценку является приложением к
договору**

2 этап. Сбор данных.

3 этап. Общий и специальный анализ

рынка

- Точность оценки зависит от адекватного сбора и анализа рыночной информации оценщиком.
- Эта информация разбивается на 3 основные категории:
 1. **Общая информация** (о факторах, воздействующих на стоимость объекта недвижимости на регионально уровне);
 2. **Специальная** (о факторах, воздействующих на стоимость объекта на местном и сегментном уровнях, включая сравнительную информацию по сопоставимым объектам);
 3. **Конкретная информация** (об особенностях оцениваемого объекта , находящихся на нем улучшений, влияющих на стоимость)

ЭТИ ДАННЫЕ ВКЛЮЧАЮТСЯ В ОСНОВНУЮ ЧАСТЬ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ!!!

Что включает общая информация?

Региональные данные включают в себя:

- Расположение объекта недвижимости относительно близлежащих городов, рынков и городских центров;
- Экономические тенденции развития региона;
- Характеристики населения области на основании имеющейся статистики;
- Тенденции в изменении показателей состава и занятости населения;
- Транспортные коммуникации, включая дорожную сеть, железные дороги, и их влияние на оцениваемый объект недвижимости;
- Услуги, включая коммунальные, доступные в регионе;
- Карты (топопланы), позволяющие определить местонахождение объекта.

Региональные данные наиболее важны при оценке сельскохозяйственной недвижимости и недвижимости, расположенной в небольших городах (поселках).

Если объект недвижимости находится в крупном городе, то приводятся данные по городу:

Данные по городу включают в себя:

- Краткую историю города и тип управления;
- Структуру населения, образовательную структуру и систему управления;
- Климат и характер местности, природные ресурсы;
- Основные типы застройки, возможности отдыха, парки;
- Систему коммуникаций, транспортную систему;
- Рынок труда и профессиональную структуру населения;
- Налоги;
- Карту города с указанием объекта оценки на ней.

В отчете об оценке эти данные перекрывают региональные данные!

Что включает специальная информация?

Данные по ближайшему окружению:

для жилых недвижимостей

- Карту с четко очерченными границами землепользователей и указанием местоположения объекта;
- Физические характеристики;
- Близость к объектам социальной и транспортной инфраструктуры (школам, ТЦ, остановкам, паркам и т.д.);
- Доступные общественные услуги;
- Типичные здания в окрестностях, их общее состояние, возраст и пределы стоимости;
- Выявленные тенденции развития;
- Средний размер семьи, средний доход жителей.

Данные по ближайшему окружению:

для НЕжилой недвижимости

- Рынок офисных зданий, их доступность, потенциальный спрос;
- Торговые услуги и структура спроса;
- Пассажиропотоки;
- Торговая конкуренция и возможность проникновения на рынок;
- Тенденции в развитии засройки района, в изменении использования недвижимости, в налогообложении;
- Стоимость электроэнергии;
- Возможности для работников (транспорт, кафе, ТЦ, банки и т.д.).

Специальные данные для описания земельного участка:

Типичное описание земельного участка включает:

- Размер, форма, площадь, топографические характеристики;
- Состояние почвы и подпочвенного пласта, дренажные характеристики;
- Наличие подъезда, коммуникационных линий и коммунальных сооружений, включая затраты на их строительство;
- Работы по благоустройству вне пределов участка (устройство улиц, тротуаров, бордюров);
- Благоустройство самой территории земельного участка (работы по устройству внутренних подъездных путей, водопровода, канализации и т.д.);
- Общий вид, близость к непривлекательным и опасным объектам;
- Согласованный вариант использования (зонирование), ограничения, сервитуты и т.д.);
- Факторы местоположения, которые будут оказывать влияние на рыночную стоимость.

Специальные данные для описания зданий и сооружений

- Типичное описание зданий и сооружений включает:
- Качество и тип постройки, количество помещений;
- Площадь застройки, размеры, общая (полезная) площадь здания, размеры и площадь отдельных комнат и помещений внутри здания;
- Год первоначальной постройки, время проведения ремонта, реконструкции и постройки новых сооружений;
- Наружные конструкции, фундамент, кровля, двери, окна, фонари, проемы;
- Наличие инженерного оборудования (электропроводка, сантехнические системы, системы кондиционирования и отопления);
- Функциональное устаревание (функциональная пригодность или непригодность).

4 этап. Выбор подходов и методов оценки.

Проведение рыночных расчетов с применением методов оценки:

- Затратного
- Сравнительного (сравнение продаж);
- Доходного (капитализации доходов).

5 этап. Согласование результатов

В ФСО №3 «Требования к отчету об оценке»

указано:

вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должен содержаться раздел «Согласование результатов».

Окончательная величина стоимости **НЕ** является средним значением стоимостей, полученных тремя подходами!!!

6 этап. Составление отчета об оценке

ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке»

Отчет составляется в письменной форме!

Отчеты бывают:

- В форме письма (краткий) :

В нем отсутствует какая-либо дополнительная информация, нет анализа собранных данных, является заявлением оценщика о величине стоимости;

- Отчет стандартной формы:

используется при оценке стандартной жилой недвижимости (квартиры, коттеджа и т.п.);

- Полный повествовательный отчет:

позволяет оценщику наиболее полно обосновать свое мнение и убедить читателя отчета в правильности своих умозаключений и приведенных численных результатов.

Спасибо за внимание!

