

Задания для студентов:

1. Изучить лекционный материал по теме «Технология оценки недвижимости».
2. Записать определения «массовая оценка недвижимости» и «индивидуальная оценка недвижимости».
3. Оформить таблицу «Этапы оценки недвижимости»

№ этапа	Название этапа	Содержание этапа
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		

4. Выполненные задания отправить на адрес электронной почты преподавателя Антоновой О.В. с указанием дисциплины и даты занятия – antonowa.17@mail.ru

ТЕМА: Технология оценки недвижимости

Оценка недвижимости — это определение стоимости недвижимости в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщика.

Оценка недвижимости бывает массовая и индивидуальная.

Массовая оценка недвижимости — это оценка большого числа объектов недвижимости на конкретную дату с использованием стандартных методик и статистического анализа. При этом унифицируется процедура оценки большого числа объектов. При массовой оценке на заключительном этапе проверяется используемая для расчетов модель и контролируется качество получаемых результатов. При этом результаты, полученные с помощью модели массовой оценки, сравниваются с реальными ценами продаж и оцениваются отклонения уровня оценки по каждой группе аналогичных объектов.

Индивидуальная оценка недвижимости — это оценка конкретного объекта на определенную дату. Индивидуальная оценка проводится в несколько этапов, объединенных в понятие «процесс оценки», на заключительном этапе которого осуществляется согласование результатов, полученных с использованием различных подходов к оценке недвижимости.

Процесс оценки недвижимости состоит из этапов (табл. 1), выполняемых последовательно для определения ее стоимости.

Таблица 1

Этапы оценки недвижимости

№ этапа	Содержание этапа
1	Определение проблемы
1.1	идентификация объекта – определение наименования, местоположение, физические характеристики

1.2	выявление предмета оценки - установление имущественных прав, связанных с объектом
1.3	устанавливается дата проведения оценки - календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки
1.4	определение цели оценки объекта – от выбора цели зависит методика оценки и, соответственно, полученный результат
1.5	определение вида стоимости, который необходимо определить в соответствии с поставленной целью
1.6	формулируются ограничивающие условия - заявления в отчете, описывающие препятствия или обстоятельства, которые влияют на оценку стоимости имущества
2	Предварительный осмотр объекта и заключение договора на оценку
2.1	Предварительный осмотр и знакомство с администрацией
2.2	Определение информации и ее источников, определение комплекса документов, которые должен представить заказчик
2.3	Выбирается персонал, специализирующийся на оценке данного класса объектов
2.4	Составляется задание на оценку, содержащее следующие данные: имя заказчика; имя оценщика; предмет оценки; дату оценки; цель и функцию оценки; применяемый стандарт стоимости; календарный план оценки; особые условия
2.5	Составляется календарный план работ по оценке
2.6	подготовка и подписание договора на оценку
3	Сбор и анализ данных
3.1	Сбор и обработка следующей информации и документации: правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц; данных бухгалтерского учета и отчетности, относящихся к объекту оценки; информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки; информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с объектом оценки
3.2	Анализ рынка, к которому относится объект оценки, текущей конъюнктуры и тенденций, а также выбор аналогов объекта оценки и его обоснование
4	Оценка земельного участка
4.1	Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования как уже застроенного, так и предположительного вакантного земельного участка
4.2	Определение стоимости земельного участка
5	Применение трех подходов к оценке стоимости объекта недвижимости
5.1	Применение сравнительного подхода

5.2	Применение доходного подхода
5.3	Применение затратного подхода

6	<i>Согласование результатов, полученных с помощью различных подходов</i>
	получение итоговой оценки имущества на основании сравнения результатов применения различных подходов к оценке Как правило, один из подходов считается базовым, два других необходимы для корректировки получаемых результатов. При этом учитывается значимость и применимость каждого подхода в конкретной ситуации. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки прошло не более 6 месяцев
7	<i>Подготовка отчета и заключения об оценке.</i>
	подготовка документа, содержащего обоснование мнения оценщика о стоимости имущества
8	<i>Доклад об оценке</i>