

Задания для студентов:

1. Ознакомиться с лекционным материалом по теме «Постановка задания на оценку объекта оценки».
2. Письменно в тетради по МДК.04.01 составить конспект изученного материала.
3. Выполненное задание отправить на адрес электронной почты преподавателя Антоновой О.В. с указанием даты занятия и дисциплины.

ТЕМА: Постановка задания на оценку объекта оценки

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:

1. Идентификацию объекта недвижимости;
2. Идентификацию подлежащих оценке имущественных прав;
3. Назначение (сферу применения) результатов оценки;
4. Выбор и определение вида стоимости;
5. Уточнение даты оценки;
6. Описание объема оценки;
7. 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. Необходимые сведения могут быть получены из государственного реестра данных обследования земельных участков в соответствии с местным и государственным законодательством.

Правильное юридическое описание должно учитывать конкретную региональную систему исследования и описания земельных участков, которая состоит из описания их границ, государственной системе обследования, а также процедуры описания и составления карты участников 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.

Если конкретный случай оценки требует одновременную определения рыночной стоимости всего объекта недвижимости и отдельного элемента, представляющего частичное право, то вначале следует оценить рыночную стоимость всего объекта с безусловным правом собственности. Затем оценивается стоимость частичных имущественных прав в объекте недвижимости с учетом рыночной информации о реакции рынка на конкретный вид частичных имущественных прав.

Неодинаковая оценка рынком недвижимости конкретных объектов частичного имущественного права на недвижимость является иллюстрацией принципа оценки, свидетельствующего, что в оценке сумма частей не равна целому. Стоимость оцениваемого частично имущественного права может не совпадать со стоимостью его вклада в целое. Следовательно, стоимость недвижимости с безусловным правом собственности не всегда равна суммарной стоимости всех частичных имущественных прав.

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:

- 1-цены купли-продажи;
- 2-суммы залога при кредитовании;
- 3-базы налогообложения;
- 4-условий арендного договора;
- 5-стоимости зданий и сооружений бухгалтерской отчетности;
- 6 -базы справедливой компенсации при отчуждении имущественных прав;
- 7- базы договора страхования.

Выяснение способа последующего использования полученного результата стоимостной оценки необходимо для выбора оптимальной процедуры оценки от сбора и анализа необходимо для информации до применения наиболее результативных методов оценки и принципов согласования результатов. Если заказчик не предоставляет сведения о сфере использования результатов отчета об оценке, оценщик по собственной инициативе должен обсудить с ним данный вопрос и убедиться, что клиент адекватно понимает проблему. Данная процедура помнит оценщика от возможных недоразумений и необходимости переделывания работы.

