Лекція 8-9..Процедури оцінки нерухомості .Оцінка різних видів нерухомості

Оцінка нерухомості проводиться із застосуванням процедур оцінки, які є складовими частинами методів, методичних підходів або результатом комбінування методичних підходів. Оцінювач застосовує, як правило, кілька методичних підходів, що найповніше відповідають визначеній меті оцінки, виду вартості за наявності достовірної інформації. Неможливість або недоцільність застосування певного методичного підходу, пов'язана з відсутністю чи недостовірністю необхідних для цього вихідних даних, обґрунтовується у звіті про оцінку майна. Національними стандартами можуть передбачатися також випадки обмежень щодо застосування певних методичних підходів для визначених видів нерухомості. Незалежна оцінка майна проводиться у такій послідовності: - ознайомлення з об'єктом оцінки та укладення договору на проведення оцінки; 261 - збирання та аналіз інформації про об'єкт оцінки, зокрема вихідних даних про його правовий статус, відомості про склад, технічні та інші характеристики, інформацію про стан ринку щодо об'єкта оцінки та подібного майна, відомості про економічні характеристики об'єкта оцінки (прогнозовані та фактичні доходи і витрати від використання об'єкта оцінки); - ідентифікація об'єкта оцінки та пов'язаних з ним прав, аналіз можливих обмежень та застережень, які можуть супроводжувати процедуру проведення оцінки та використання її результатів; - аналіз наявного стану використання об'єкта оцінки та визначення його найбільш ефективного використання; - визначення правових обмежень щодо об'єкта оцінки та врахування їх впливу на вартість об'єкта оцінки; - обґрунтування застосування методичних підходів, методів та оціночних процедур, у разі потреби – спеціальних методів оцінки та оціночних процедур (комбінування кількох методичних підходів або методів) та їх реалізація; - узгодження результатів оцінки, отриманих із застосуванням різних методичних підходів; - складання звіту про оцінку майна та висновку про вартість об'- єкта оцінки на дату оцінки; - доопрацювання (актуалізація) звіту та висновку про вартість об'єкта оцінки на нову дату (у разі потреби). 10.1. Інформаційне забезпечення оцінки нерухомості Інформація про об’єкт оцінки та про ринок нерухомості є необхідною умовою достовірної оцінки. Проведенню незалежної оцінки нерухомості передує підготовчий етап, на якому здійснюється: - ознайомлення з об'єктом оцінки, характерними умовами угоди, для укладення якої проводиться оцінка; - визначення бази оцінки; - подання замовнику пропозицій щодо істотних умов договору на проведення оцінки. На величину вартості нерухомості впливає низка факторів: - фізичні – це стан нерухомості, її споживчі властивості, відповідність сучасним вимогам та нормам, місце розташування тощо; - економічні – це стан ринку, купівельна спроможність, попит та пропонування, податки тощо; 262 - соціальні – це пільги, заохочення, програми підтримки окремих галузей, бюджетна допомога тощо; - політичні – це політична стабільність та окремі політичні програми, що мають відбиток на економіку та ринок (наприклад енергоресурсів, на податки); - правові обмеження та гарантія прав підприємця, особливості законодавства та нормативно-правової бази; - екологічні вимоги, стан екології тощо. Всі ці фактори підлягають ретельному вивченню з метою прогнозу їх впливу на результат оцінки. Інформаційне забезпечення є важливою складовою оцінки нерухомості. Якісна оцінка неможлива без необхідної інформації про стан об’єкта та ринок майна. Слово «інформація» походить від латинського «informatio», що означає відомості, дані, знання. У Законі України «Про інформацію» інформація визначена як будь-які відомості або дані, які можуть бути збережені на матеріальних носіях або відображені в електронному вигляді. Закон закріпляє право кожного на інформацію, що передбачає можливість вільного одержання, використання, поширення, зберігання та захисту інформації, необхідної для реалізації своїх прав, свобод і законних інтересів. Проте реалізація права на інформацію не повинна порушувати громадські, політичні, економічні, соціальні, духовні та інші права, свободи і законні інтереси інших громадян, права та інтереси юридичних осіб. Право на інформацію забезпечується: - створенням можливостей для вільного доступу до статистичних даних, архівних, бібліотечних і музейних фондів, інших інформаційних банків, баз даних, інформаційних ресурсів; - обов'язком суб'єктів владних повноважень інформувати громадськість, засоби масової інформації про свою діяльність і прийняті рішення та визначити спеціальні підрозділи або відповідальних осіб для забезпечення доступу запитувачів до інформації; - здійсненням державного і громадського контролю за додержанням законодавства про інформацію та встановленням відповідальності за порушення законодавства про інформацію. Порушення законодавства України про інформацію тягне за собою дисциплінарну, цивільно-правову, адміністративну або кримінальну відповідальність згідно із законами України. Право на інформацію може бути обмежене законом в інтересах національної безпе263 ки, територіальної цілісності або громадського порядку, з метою запобігання заворушенням чи злочинам, для охорони здоров'я населення, для захисту репутації або прав інших людей, для запобігання розголошенню інформації, одержаної конфіденційно, або для підтримання авторитету і неупередженості правосуддя. Не допускаються збирання, зберігання, використання та поширення конфіденційної інформації про особу без її згоди, крім випадків, визначених законом, і лише в інтересах національної безпеки, економічного добробуту та захисту прав людини. Інформація про фізичну особу, персональні дані – це відомості про фізичну особу, яка ідентифікована або може бути конкретно ідентифікована. До конфіденційної інформації про фізичну особу належать, зокрема, дані про її національність, освіту, сімейний стан, релігійні переконання, стан здоров'я, а також адреса, дата і місце народження. Конфіденційною є також інформація, доступ до якої обмежено фізичною або юридичною особою, крім суб'єктів владних повноважень. Конфіденційна інформація може поширюватися за бажанням відповідної особи у визначеному нею порядку відповідно до передбачених нею умов.