СУЩНОСТЬ И ЗНАЧЕНИЯ ОЦЕНКИ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.

Оценка – это экспертное мнение профессионального оценщика о рыночной стоимости объекта, рассчитанное с применением трех подходов: затратного, сравнительного (рыночного) и доходного, а оценить недвижимость – значит определить рыночную стоимость объекта.

Оценка жилой недвижимости представляет интерес в первую очередь для объектов, активно обращающихся на рынке как самостоятельный товар. В настоящее время в России - это квартиры и комнаты, пригородные жилые дома с земельными участками, свободные земельные участки под застройку или для других целей.

Процесс оценки недвижимости, будь то квартиры или загородная недвижимость, представляет собой сравнение стоимости аналогичных проданных объектов в пределах данного района. Недвижимость для проведения исследований выбирается похожая по планировке, по площади и т.д. Процесс оценки начинается с осмотра жилья. При расчете рыночной стоимости квартиры учитываются все присущие ей особенности. Ключевыми моментами являются местоположение, площадь, планировка, состояние отделки, тип дома, этажность, транспортная доступность, уровень развития инфраструктуры в прилегающем районе.

Чаще всего оценка жилой недвижимости производится при купле-продаже объекта. Воспользоваться такой услугой может и покупатель, и продавец. Продавцу важно быстро продать недвижимость. Покупатель тоже заинтересован в объективности.

В большинстве случаев эта процедура осуществляется оценочными фирмами, либо частными специалистами, которые в последствие и выдают документ с итоговой стоимостью объекта. В ходе подобной процедуры, учитывается специфика и особенность цели, для которой и производится сама оценка жилья.

В общем, оценка недвижимости включает в себя следующие этапы:

- постановку задачи;

- составление плана;

- сбор всей информации об объекте оценки;

- сопоставление полученных результатов;

- окончательное заключение о стоимости оцениваемого объекта.