

РОЛЬ ОЦЕНЩИКА ПРИ
ОСПАРИВАНИИ
КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ
И ОБОСНОВАНИИ
ЕЕ НЕСООТВЕТСТВИЯ
РЕАЛЬНОЙ РЫНОЧНОЙ ЦЕНЕ

ЧТО ТАКОЕ КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ

Кадастровая стоимость – стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки, либо по итогам рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости.

При этом под кадастровой стоимостью понимается рыночная стоимость, определенная методами массовой оценки, а при невозможности применения подобного подхода – на основе индивидуальной рыночной оценки для конкретного объекта.

ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ МЕТОДОВ МАССОВОЙ ОЦЕНКИ

- ◆ Формирование перечня объектов оценки на основании Единого реестра собственности
- ◆ Классификация объектов оценки
- ◆ Определение факторов стоимости
- ◆ Определение значения факторов стоимости для каждого объекта оценки
- ◆ Сбор достаточных для определения стоимости объектов оценки сведений о рынке недвижимости
- ◆ Статистический анализ связи между удельными показателями рыночной цены или рыночной стоимости объектов оценки и факторами стоимости
- ◆ Расчет удельных показателей стоимости каждого объекта оценки
- ◆ Расчет стоимости каждого объекта оценки путем умножения удельного показателя стоимости объекта оценки на его площадь

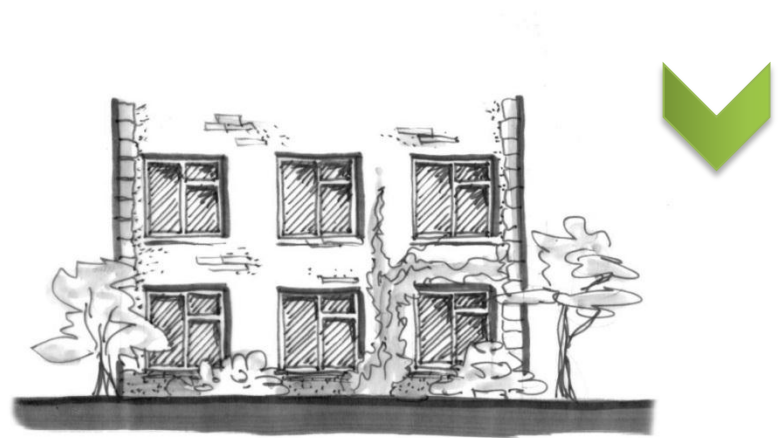
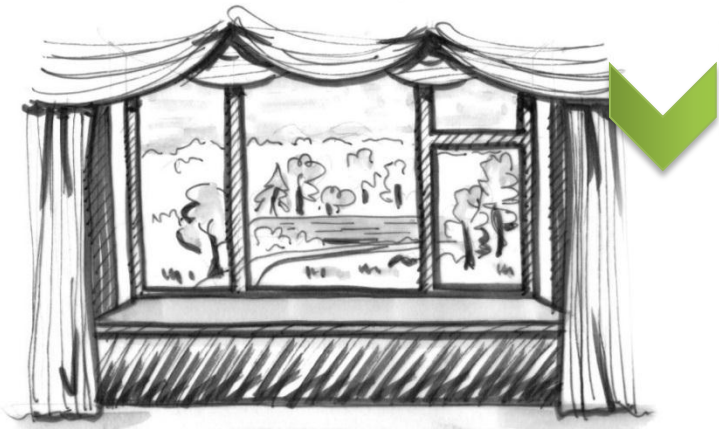
Проводимая при спорах о результатах кадастровой оценки индивидуальная оценка рыночной стоимости конкретного объекта позволяет снять указанные ограничения и учесть индивидуальные характеристики объекта оценки

ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ

- ♦ Сбор и обработка документации, в т. ч. правоустанавливающих документов; информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки; информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки, а также другой информации, связанной с объектом оценки;
- ♦ Анализ рынка, к которому относится объект оценки, текущей конъюнктуры и тенденций, а также выбор аналогов объекта оценки и его обоснование;
- ♦ Выбор подходов и методов оценки, позволяющих наиболее точно определить его рыночную стоимость **с учетом характеристик объекта и состояния рынка.**

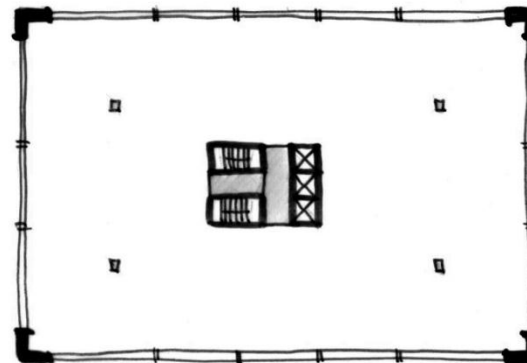
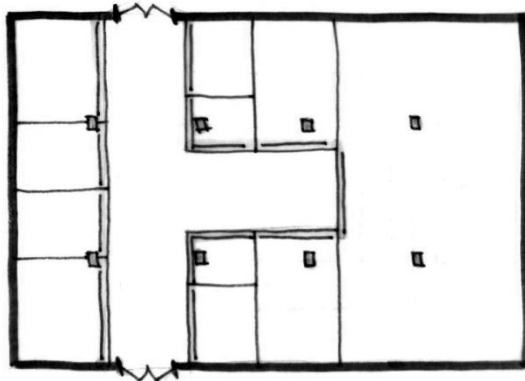
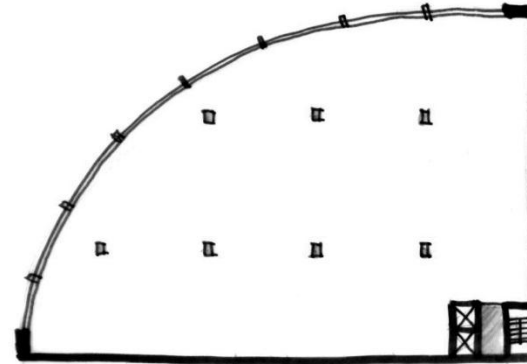
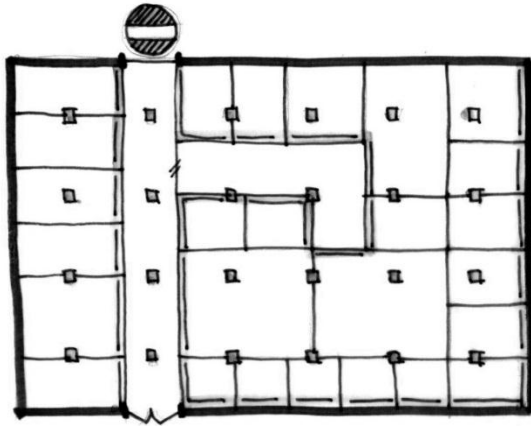
В последнее время получили распространение комбинированные методики, включающие статистические и экономические модели. Выбор методов зависит от объекта оценки, состояния рынка и других факторов. Поэтому в конкретной ситуации возможно использование максимального числа методов, что позволяет оценить стоимость с различных позиций.

RESIDENTIAL



RETAIL

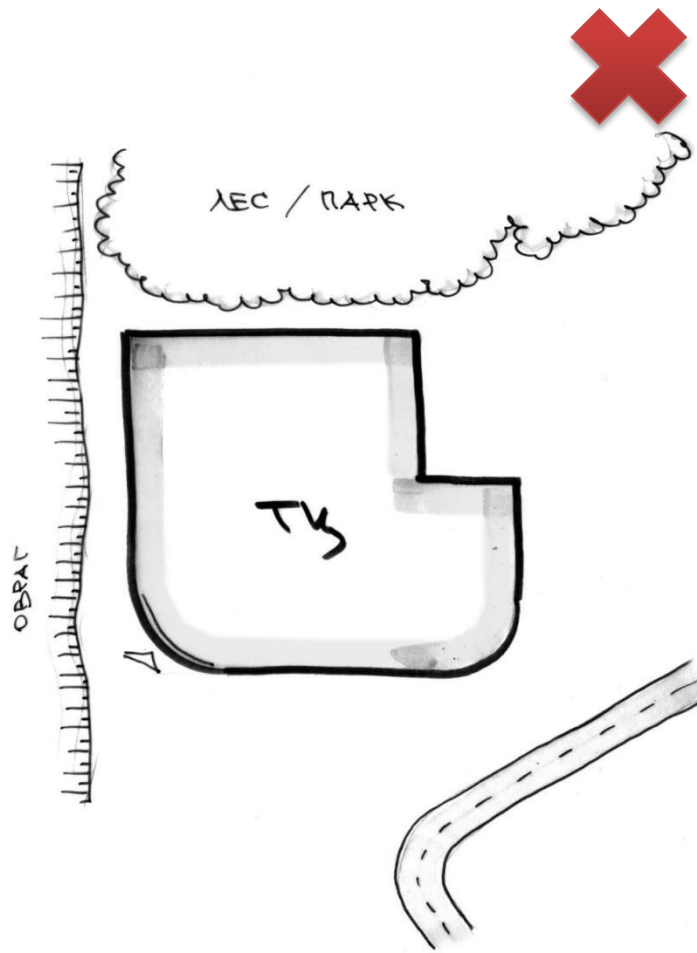
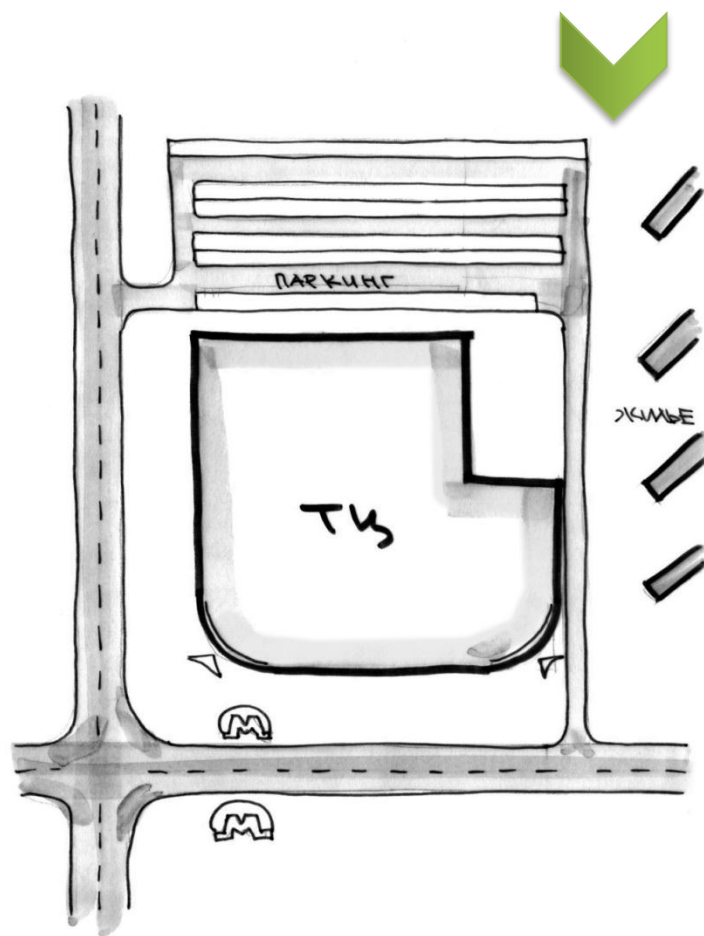
Office



LANDPLOT



SHOPPING CENTRE



СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ



ОЛЬГА КОЧЕТОВА

MRICS, CIS HypZert (MLV)

Директор департамента
профессиональных услуг
Knight Frank Russia & CIS