

УДК 528:004

СПЕЦИФИКА ОЦЕНКИ ТАУНХАУСА

Дементьева Виктория Анатольевна

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, обучающийся, тел. (383) 361-01-09, e-mail: www.d-v-a@bk.ru

Оценка таунхауса – сложный процесс, существующий для определения максимально точной цены общего количества квадратных метров данного имущества.

Ключевые слова: оценка, таунхаус, цена, оценщик.

TOWNHOUSE ASSESSMENT SPECIFICATIONS

Victoria A. Dementyeva

Siberian state University of geosystems and technologies, 10 Plakhotnogo str., Novosibirsk, 630108, Student, phone: (383)361-01-09, e-mail: d-v-a@bk.ru

Townhouse appraisal is a complex process that exists to determine the most accurate price for the total square meters of a given property.

Keywords: appraisal, townhouse, price, appraiser.

Таунхаус – жилое помещение на земельном участке, который находится в большинстве случаев за городом. Данное сочетает в себе коммуникации, благоустройство квартиры и площадь.

По законодательству РФ при совершении гражданско-правовых сделок недвижимое имущество подлежит обязательному оценочному процессу. Благодаря этому стороны не будут подвержены обману [1]. На рисунке 1 приведены основные случаи, при которых нужно проводить данную процедуру.

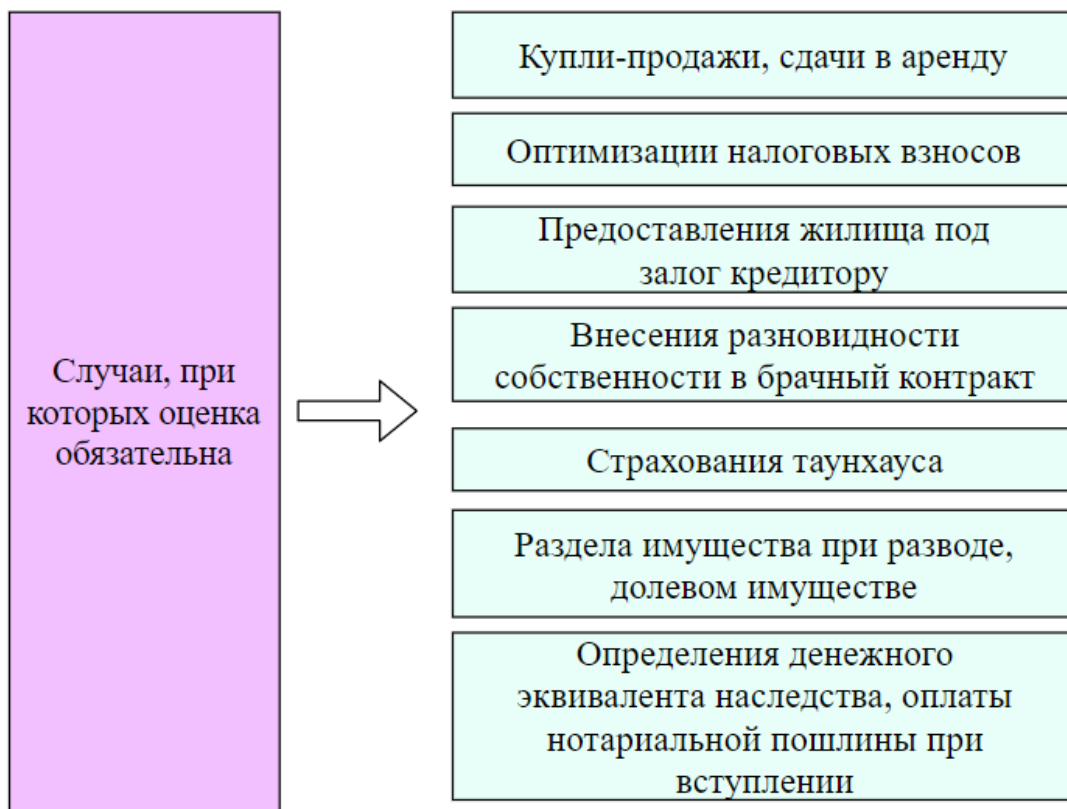


Рис. 1 Случаи, при которых оценка таунхауса обязательна

В случае если необходимо взыскать задолженность с правообладателя по кредиту, алиментам или незаконному владению, государственные службы заказывают оценку имущества. Также при стихийных бедствиях или других чрезвычайных ситуациях проводят процедуру, чтобы выявить сумму ущерба, которая нужна для страховых выплат и ремонта [2].

Оценку проводят специализированные организации или нанимают квалифицированного специалиста. Специалист обязан иметь высшее экономическое образование, быть членом СРО, быть застрахован от ошибки в результатах работы и иметь срок специализации по оценке не менее 1,5-3 лет.

Для начала оценки правообладатель должен обратиться с заявлением в оценочную службу, далее оценщик изучает информацию в заявлении и составляет договор, в котором ставят печать и подписи двух сторон. Договор оформляется в двух экземплярах, один из которых остается в организации, а другой у правообладателя. В конце заинтересованное лицо оплачивает процедуру. Для точной и адекватной оценки заявитель должен предоставить выписку из ЕГРН, или некоторые документы, касающиеся имущества. Данные документы описаны на рисунке 2.

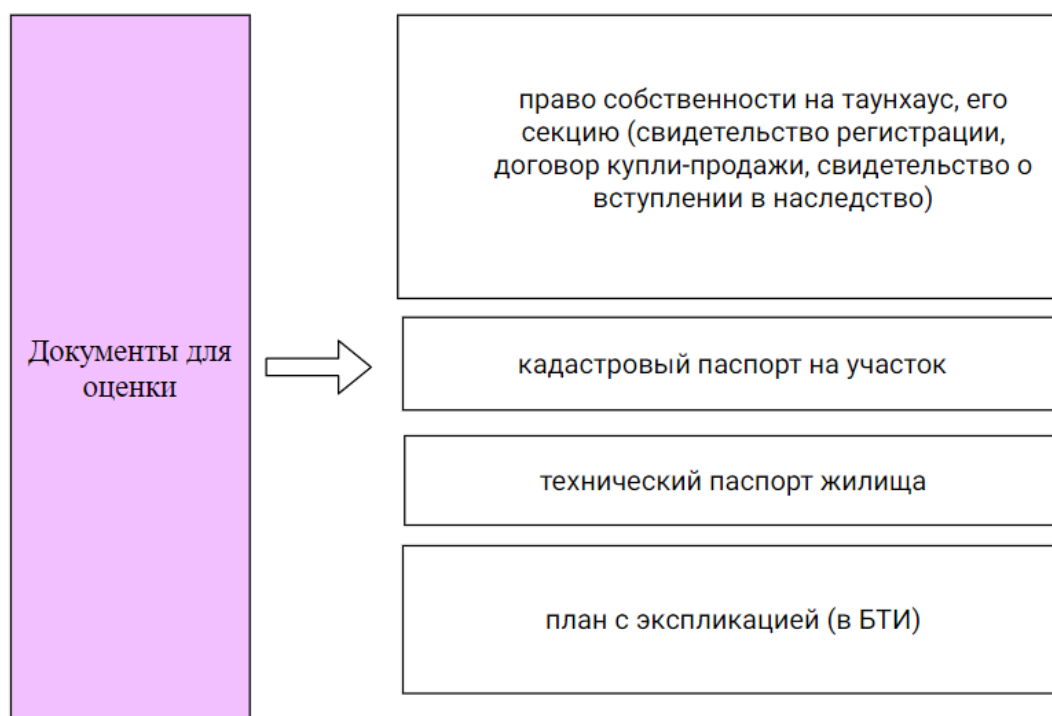


Рис. 2. Документы для оценки

Обязательными документами является паспорт и ИНН заказчика.

При оценке таунхауса нужно обратить особое внимание на указанную информацию в документах. Если данный земельный участок, на котором находится дом, принадлежит к землям населенных пунктов и относится под малоэтажное здание, то это таунхаус. В случае предназначения под индивидуальную застройку, то это загородный дом.

Проведение оценки таунхауса состоит из 6 этапов:

1. Проверка и изучение документации.
2. Осмотр, детальное изучение объекта, инфраструктуры территории.
3. Выбор метода расчета: доходный, сравнительный или убыточный.
4. Расчеты: схемы, расчетные таблицы, снимки.
5. Определение рыночной стоимости объекта.
6. Фиксация результатов, оформление отчета.

Для выявления цены объекта требуется сравнить как минимум три схожих по характеристикам жилища.

После всей работы оценщик, проводивший работу, оформляет отчет. В отчете должно быть указана начало процедуры, регистрационный номер, цели и наименование процедуры, информация об обеих сторонах, перечень документов, итог осмотра имущества, каким методом проводились работы, итог работ и стоимость объекта. На последней странице оценщик ставит дату окончания процесса, подпись и печать. А также к отчету прикладывают копии снимков, затем нумеруют, прошивают и передают заказчику. Данный отчет действителен в течение полугода со дня окончания процедуры [3].

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Боброва Н.П. Некоторые аспекты теории и практики оценки земли: Учебно-методическое пособие. -М. 2004.- 112с.
2. Наназашвили И.Х., Литовченко В.А. Кадастр и оценка земельной собственности: Учебное пособие. М., 2007. - 88 с.
3. Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков. Учебное пособие. - 2-е изд., переработанное и доп. М.: 2008. - 224 с.

© В. А. Дементьева, 2020