

Денис Кормилин

Осмотр Объекта Оценки



Пособие-справочник

Денис Кормилин
Осмотр объекта оценки.
Пособие-справочник

*http://www.litres.ru/pages/biblio_book/?art=39286451
ISBN 9785449369857*

Аннотация

Книга предназначена для специалистов в области оценки. Основная цель данной книги – теоретическая и практическая помощь при осмотре различных объектов, предшествующем их оценке. Иллюстрации взяты из открытых источников Интернета.

Содержание

Предисловие	5
Введение	7
Глава 1	9
Глава 2	12
Конец ознакомительного фрагмента.	14

Осмотр объекта оценки Пособие-справочник

Денис Кормилин

© Денис Кормилин, 2024

ISBN 978-5-4493-6985-7

Создано в интеллектуальной издательской системе Ridero

Предисловие

Уважаемый читатель, я рад приветствовать тебя, надеюсь, ты найдешь в этой книге нечто полезное. Книга эта написана в легком стиле, во всяком случае, я так пытался, получилось или нет, решать тебе читатель.

Наиболее важная информация в тексте будет вынесена в Правила, которые затем сведены в приложении. Была мысль сделать книгу не только легкой, но и полезную, своего рода справочник.

Коротко о себе, по образованию я инженер, по специальностям – эксперт-криминалист, независимый оценщик, специалист залоговой службы банка, инженер-технолог. Вся информация в книге это мой личный опыт и открытые источники в интернете, за что я приношу благодарность их создателям. Это все было переосмыслено с точки зрения необходимости создать легкую для прочтения книгу для практической помощи в проведении осмотров при оценке.

Книгу я начал писать давно, были паузы, были моменты – «все, пора печатать», опять паузы, смена вида деятельности. Основной объем теоретической части написан легко и сразу, далее он только шлифовался, а вот справочная часть медленно росла и росла. В принципе ее и сейчас можно увеличить, но мне показалось, что пока хватит, потом, посмотрим.

С уважением Д. Кормилин

Введение

«Зачем смотреть и о чём эта книга»

Осмотр – целенаправленное оглядывание чего-либо с целью изучения, проверки...

В процессуальном праве – это действие, направленное на исследование, оценку и фиксацию состояния, свойств и признаков материальных объектов.

Таким образом, мы осматриваем объект с целью его всестороннего изучения, выявления всех его признаков и особенностей.

К сожалению, над нами зачастую довлеют стереотипы поведения. Осматривая объект для целей оценки, мы видим только те признаки, которые влияют на стоимость. В принципе это замечательно, так как ненужная информация редко бывает полезна, однако и среди плевел могут попадаться зерна истины.

Для адекватного суждения о полезности выявления того или иного признака объекта, при определении его стоимости, следует по меньшей мере видеть все признаки объекта.

Увы, как показывает практика, иногда оценщик не обладает навыками для всестороннего осмотра. В этом нет вины оценщика, если он искренне старается делать свою работу

хорошо, но ему не хватает знаний.

Методам проведения осмотров следует учиться, так как помимо общих принципов, есть некоторые специальные правила, созданные для более качественного проведения осмотра.

В этой книге я попытаюсь рассказать о некоторых аспектах такого осмотра, наработанных на личном опыте, как в качестве оценщика, так и в качестве криминалиста. И в качестве бонуса дополню книгу приложениями с полезной информацией.

Глава 1

«С чего начать осмотр»

С документов... Банальная, но неоспоримая истина, своего рода аксиома осмотра.

Для того, чтобы видеть – необходимо знать, на что ты смотришь.

ПРАВИЛО 1

До начала осмотра в обязательном порядке следует ознакомиться с документами, так или иначе описывающими индивидуальные параметры объекта

А что такое индивидуальные параметры и как понять выражение «так или иначе»

Именно так и понимать, как возможность различного вида описания объекта – либо в цифровом, либо в графическом, или ином исполнении.

В данном случае способ описания, как правило, зависит от самого объекта, например для однотипной партии товара важны параметры «количество», «тип товара». Отобразить их в виде рисунка (схемы) достаточно проблематично.

Для земельного же участка одним из важных параметров является «форма». В данном случае возможно как тексто-

вое представление информации (например, равносторонний прямоугольник), так и графическое, причем последнее зачастую наиболее приемлемо.

А как узнать, что мы посмотрели нужные документы?

Надо просто знать... Видов документов великое множество, сочинение второклассника на вольную тему, тоже фактически документ, только имеет он отношение, как правило, не к парте, на которой написан, а к степени усвоения второклассником пройденного материала, а это сфера педагогики.

При определении перечня документов следует руководствоваться логикой и общими правилами ведения документации на тот или иной вид объектов, отсюда вытекает второе правило.

ПРАВИЛО 2

После первоначального анализа документов следует однозначно определить тип объекта и соответственно достаточность представленной документации.

Полностью и однозначно составив для себя представление об объекте, можно приступить к его осмотру.

Однако с учетом специфики осмотра – для целей оценки, думаю, нелишним будет до начала осмотра обратить внимание ещё на один момент.

Непосредственно при оценке различных объектов те или иные параметры имеют первостепенное значение, так как

используются для расчета. При этом следует учитывать не только тип объекта, но и назначение.

Приведу пример:

В зоне летнего отдыха рядом имеются два объекта недвижимости, имеющие одинаковый строительный объем и площадь застройки. Один объект – летний кинотеатр, второй – склад для хранения шезлонгов, лодок и т. п. материалы конструктивных элементов объектов идентичны, конструкция в принципе тоже.

Объекты идентичны, но правильно ли будет считать оба объекта исходя только из их строительных параметров? Однозначно нет. Стоимость кинозала зависит от количества посадочных мест, а стоимость склада от объема (площади хранения).

В данном случае указанные параметры объектов можно назвать – **Значимые параметры**.

ПРАВИЛО 3

До начала осмотра желательно определить **значимый параметр объекта**, с целью последующей проверки его достоверности.

Значимым, будет являться параметр, изменение которого оказывает наибольшее влияние на стоимость объекта оценки.

Глава 2

«Как смотреть или сам осмотр»

Мы приехали на объект, начинаем осмотр. А как именно будем осматривать? Ну, это зависит от объекта, завод – это одно, квартира – другое...

Не верно! Объект остается объектом и при его осмотре следует соблюдать некоторые общие правила, вне зависимости от его типа.

ПРАВИЛО 4

Осмотр объекта следует начинать с четкого определения и фиксации его местоположения.

Это значит, что по прибытии на место осмотра следует четко определить границы объекта и зафиксировать его месторасположение.

Как осуществить данную фиксацию? Воспользуемся информацией из «Судебно-Криминалистической Фотографии», далее **СКФ**.

В СКФ есть термин «**Ориентирующая фотография**», цель такой фотографии привязка расположения объекта к местности, именно её мы и применим.

Объект целиком, либо его легко распознаваемая часть (характерный элемент постройки, табличка с номером дома и т.п.) фотографируется на приемлемом удалении с целью попадания в кадр объектов четко определяющих данную местность.

Например, это может быть телевизионная вышка, дом с индивидуальными для данного района отличиями, характерный рельеф местности и т. д. В каждом конкретном случае Вам следует определиться самостоятельно.

Если фотография не приемлема, используйте текстовую фиксацию, например, так:

– объект расположен на северо-восток от железнодорожного полотна, на расстоянии порядка 300 метров.

Поверите на слово, эта информация Вам пригодится, если не сразу, то со временем.

Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «Литрес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на Литрес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.