



Оценка недвижимости производится в несколько этапов.

1. Формулирование задания
 2. На данном этапе проводится знакомство с объектом и его осмотр. Заключается договор с заказчиком на проведение оценки.
 3. Производится сбор информации об объекте и ее анализ.
 4. Выбор метода, применяемого для оценки объекта.
 5. Производится оценка права собственности, пожизненно наследуемого владения, бессрочного пользования земельным участком.
 6. Оценка произведенных улучшений (многолетних насаждений, зданий и пр.) различными методами.
 7. Сравнение и анализ результатов оценки, полученных различными методами.
 8. Формирование Экспертного заключения и Отчета об оценке недвижимости. Вручение результатов оценки заказчику.
- В процессе формирования задания выполняется несколько последовательных действий (этапов).
- Установление объекта недвижимости. На данном этапе производится идентификация и регистрация в документах оценочной компании информации об объекте: наименование, местонахождение, юридический статус, фактические характеристики и физический состав объекта.
 - Установление того, что необходимо оценить. Возможно, это будет право на аренду недвижимости или комплекс прав на имущество и пр.
 - Выбор даты оценки недвижимости. Дата оценки обычно выбирается заказчиком и оценщиком совместно и совпадает с датой проведения осмотра объекта.
 - Определение назначения и роли оценки. На этом этапе выбирается методика оценки. Для определения назначения оценки, нужно выяснить, с какой целью она делается, поскольку при этом выбирается база для проведения оценки (вид оценочной стоимости).
- Оценщик должен предупредить заказчика о невозможности и недопустимости использования результатов оценки недвижимости, переданных оценочной компанией, в других целях, помимо тех, что указаны в задании (продажа, аренда, ликвидация и т.д.), поскольку от цели и назначения оценки зависит выбранная методика.

Назначение оценки может иметь ряд функций, выполняемых ею. Например, назначение оценки - расчет рыночной стоимости полных прав собственности на здание, подлежащее оценке; функция оценки (роль) - результаты, полученные при оценке здания, принимаются в расчет при продаже объекта.

- Определение вида оценочной стоимости. Существуют нерыночные и рыночные базы оценки недвижимости. Нерыночные базы оценки – это ликвидационная или инвестиционная стоимость, потребительская и страховая стоимость, стоимость замещения, налоговая стоимость и прочие. Рыночные базы оценки - рыночная стоимость для существующего использования и рыночная стоимость недвижимости. От вида стоимости зависит и применяемая методика оценки недвижимости.

- Составление перечня ограничительных условий. Знакомство заказчика с перечнем. Наличие перечня поможет избежать разногласий и конфликтов между оценочной компанией и заказчиком. По каждому из пунктов перечня оценщик должен дать заказчику объяснение.