

Сравнительный подход в оценке недвижимости

Выполнила: Кемелханова Лаура

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД ПРИМЕНИМ В СЛУЧАЕ РАЗВИТОГО РЫНКА, ЧТО ДАЕТ ВОЗМОЖНОСТЬ ОЦЕНЩИКУ ПОДОБРАТЬ ДОСТАТОЧНОЕ КОЛИЧЕСТВО АНАЛОГИЧНЫХ ОБЪЕКТОВ. ОСНОВНЫМ ИСТОЧНИКОМ ИНФОРМАЦИИ В СРАВНИТЕЛЬНОМ ПОДХОДЕ ЯВЛЯЕТСЯ ИНФОРМАЦИЯ О СДЕЛКАХ КУПЛЕ-ПРОДАЖЕ. ОБРАБАТЫВАЕТСЯ ПОЛУЧЕННАЯ ИНФОРМАЦИЯ ТАКИМИ СТАТИСТИЧЕСКИМИ МЕТОДАМИ КАК: КОРРЕЛЯЦИОННЫЙ, ДИСПЕРСИОННЫЙ, РЕГРЕССИОННЫЙ АНАЛИЗЫ И Т.П.

Сравнительный подход базируется на трех основных принципах:.

- **Принцип замещения.** Суть принципа заключается в том, что стоимость объекта оценки не может превышать минимальной стоимости аналогичного объекта или стоимости строительства такого же нового объекта.
- **Принцип вклада.** Основным понятием данного принципа является понятие "Вклад". Вклад - денежное выражение некой характеристики объекта, некая сумма на которую оценщик может либо уменьшить либо увеличить стоимость объекта.
- **Принцип спроса и предложения.** В этом принципе основную роль играет определение факторов влияющих на стоимость объекта, оценщик должен определить все факторы оказывающие существенное влияние на стоимость объекта недвижимости, а также как должен представлять как изменится стоимость объекта недвижимости при изменении этих факторов.

Перечисленные выше принципы сравнительного подхода определяют ряд количественных и качественных элементов сравнения объектов недвижимости (корректирующих коэффициентов) применяемых для определения рыночной стоимости объекта оценки.



Сравнительный подход можно разбить на следующие этапы:

Этап 1. Изучение рынка недвижимости, анализ тенденций и состояние рынка, создание банка данных по стоимости аналогичных объектов.

Этап 2. На этом этапе оценщик проводит выбор наиболее схожих аналогичных объектов недвижимости с объектом оценки.

Этап 3. Статистическая обработка данных цель которой выявление факторов влияющих на стоимость объекта оценки (определение корректирующих коэффициентов).

Этап 4. Приведение стоимости аналогов в сопоставимы вид путем определенных на 3 этапе корректирующих коэффициентов и получение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки.

Методы применяемые при сравнительном подходе

Метод общая группировка. Данный метод применим на рынке с достаточно большим количеством однородных аналогов, что позволяет снизить разброс цен, путем подбора достаточного числа однородных аналогов. Наличие большого числа однородных объектов позволяет проводить сравнение объектов целиком, а также применять общие корректировки, а не рассматривать отдельные характеристики.

Метод восстановительной стоимости по аналогам. Данный метод основан на том, что за стоимость объекта оценки принимается стоимость строительства нового аналогичного объекта недвижимости (рассчитывается сметная стоимость аналога).

Метод парных продаж. Суть метода заключается в продаже двух объектов являющихся точной копией друг друга и отличающихся только одной характеристикой, которая объясняет разницу в стоимости объектов. Это характеристика и используется как корректирующий коэффициент необходимый для сопоставления объектов.

Экспертные методы расчета и внесения поправок.

В данном методе величина корректирующих поправок (как правило в процентах) определяется экспертом на основании его субъективного мнения насколько объект хуже или лучше сопоставимого аналога, т.е. эксперт прежде всего опирается на свой опыт.



Преимуществами сравнительного подхода являются:

- наиболее простой подход;**
- статистически обоснованный;**
- предлагает методы корректировки;**
- обеспечивает данные для других подходов в оценке.**

Недостатками сравнительного подхода являются:

- требует активного рынка;**
 - сравнительные данные не всегда имеются;**
 - требует внесения поправок, большое количество которых оказывает влияние на достоверность результатов;**
 - основан на прошлых событиях, не принимает в расчет будущие ожидания.**
-