



Сравнительный подход

Подготовила: Стрельникова Юлия

1401 Оц

Сравнительный подход

— совокупность методов оценки стоимости объекта недвижимости, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами недвижимости, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Исходной предпосылкой применения рыночного подхода к оценке недвижимости является наличие развитого рынка недвижимости. В основе данного метода лежат следующие принципы оценки недвижимости:

- принцип спроса и предложения (существует взаимосвязь между потребностью в объекте недвижимости и ограниченностью ее предложения);
- принцип замещения (осведомленный, разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем цена приобретения (предложения) на том же рынке другого объекта недвижимости, имеющего аналогичную полезность).



Условия применения сравнительного подхода:

1. Объект не должен быть уникальным.
2. Информация должна быть исчерпывающей, включающей условия совершения сделок.
3. Факторы, влияющие на стоимость сравниваемых аналогов оцениваемой недвижимости, должны быть сопоставимы

Сравнительный подход базируется на принципах:

- замещения;
- сбалансированности;
- спроса и предложения.

Методология сравнительного подхода.

- Метод рынка капитала основан на использовании цен, сформированных открытым фондовым рынком. Базой для сравнения служит цена одной акции акционерных обществ открытого типа. Следовательно, в чистом виде данный метод используется для оценки миноритарного пакета акций.
- Метод сделок ориентирован на цены приобретения предприятия в целом либо его контрольного пакета акций. Это определяет наиболее оптимальную сферу применения данного метода — оценка 100%-го капитала, либо контрольного пакета акций.
- Метод отраслевых коэффициентов основан на использовании рекомендуемых соотношений между ценой и определенными финансовыми параметрами. Отраслевые коэффициенты обычно рассчитываются специальными аналитическими организациями на основе длительных статистических наблюдений за соотношением между ценой собственного капитала предприятия и его важнейшими производственно-финансовыми показателями

Элементы сравнения

1. Качество прав –

- ❖ Обременение объекта договорами аренды
- ❖ Сервитуты и общественные обременения
- ❖ Качество права на земельный участок в составе объекта

2. Условия финансирования -

- ❖ Льготное кредитование продавцом покупателя
- ❖ Платеж эквивалентом денежных средств

3. Особые условия –

- ❖ Наличие финансового давления на сделку
- ❖ Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой
- ❖ Обещание субсидий или льгот на развитие

4. Условия рынка –



5. Местоположение

- ❖ Prestижность района
- ❖ Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения
- ❖ Доступность объекта (транспортная и пешеходная)
- ❖ Качество окружения (рекреация и экология)

6. Физические характеристики

- ❖ Характеристики земельного участка
- ❖ Размеры и материалы строений
- ❖ Износ и потребность в ремонте строений
- ❖ Состояние окружающей застройки

7. Экономические характеристики

- ❖ Возможности ресурсосбережения
- ❖ Соответствие объекта принципу ННЭИ

8. Сервис и дополнительные элементы

- ❖ Обеспеченность связью и коммунальными услугами

Сравнительный подход

Преимущества

1. В итоговой стоимости отражается мнение типичных продавцов и покупателей.
2. В ценах продаж отражается изменение финансовых условий и инфляция.
3. Статически обоснован.
4. Вносятся корректировки на отличия сравниваемых объектов.
5. Достаточно прост в применении и дает надежные результаты.

Недостатки

1. Различия продаж.
2. Сложность сбора информации о практических ценах продаж.
3. Проблематичность сбора информации о специфических условиях сделки.
4. Зависимость от активности рынка.
5. Зависимость от стабильности рынка.
6. Сложность согласования данных о существенно различающихся продажах.



Вопросы:

- 1) Что представляет собой сравнительный подход?
- 2) Преимущества сравнительного подхода?
- 3) Недостатки сравнительного подхода?
- 4) Методы сравнительного подхода
- 5) Условия применения



Тесты:

1) Какой метод не относится к сравнительному подходу?

А) Метод сделок

Б) Метод капитализации

В) Метод отраслевых коэффициентов

Г) Метод накопления активов

Д) Метод сравнения продаж

2) В каком подходе используется принцип спроса и предложения?

А) Сравнительный

Б) Доходный

В) Затратный

Г) Опционный

Д) Имущественный

3) Какой принцип используется в сравнительном подходе?

А) Принцип спроса и предложения