



# 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