



Метод сравнительной единицы: сущность, достоинства и недостатки

Выполнила студентка
33 группы Козлова
Наталия

**Метод сравнительной единицы
основан на использовании
стоимости строительства
сравнительной единицы (1 м. кв.; 1
м. куб.) аналогичного объекта.**



Формула метода сравнительной единицы

$$C_{o.o.} = C_{e.c.} * S_o * K_1 * K_2 * K_3 * K_4 * K_5$$

$C_{o.o.}$ - стоимость объекта оценки

$C_{e.c.}$ - стоимость сравнительной единицы типового строения на базовую дату

S_o - количество единиц сравнения (S или V)

K_1 - коэффициент, учитывающий выявленные различия между объектом оценки и выбранным типовым зданием по S, V и иным параметрам

K_2 - коэффициент корректировки на местоположение

K_3 - коэффициент изменения стоимости СМР в период между базовой датой и датой оценки

K_4 - коэффициент, учитывающий прибыль застройщика

K_5 - коэффициент, учитывающий НДС, %

Достоинства:

- чтобы оценить конкретный объект недвижимости, не нужно изучать весь рынок недвижимости, а только аналогичные объекты;
- при наличии большого количества информации метод очень прост в осуществлении и дает надежные и достоверные результаты.

Недостатки:

- достаточно сложно выявить действительные цены;
- сложность в согласовании данных, если аналогичные объекты существенно отличаются по условиям продажи;
- для достоверных и точных данных нужно большое количество информации.



Спасибо за внимание!