

image not found or type unknown



Оценочная деятельность – это деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости (Согласно ФЗ «Об оценочной деятельности Российской Федерации»). Иными словами, оценочная деятельность – это профессиональная деятельность по установлению стоимости недвижимого имущества. Рыночная стоимость, в свою очередь, это наиболее вероятная цена, по которой может быть продано недвижимое имущество на открытом рынке в условиях конкуренции.

Существуют три вида подхода к оценке имущества: сравнительный подход, затратный и доходный. Что же такое сравнительный подход и для чего он нужен?

Сравнительный подход – это совокупность методов оценки стоимости объекта, который основан на сравнении объекта с его аналогами, на которые имеется информация о сделках с ними. То есть этот метод построен на сравнении объекта оценки с объектами, по которым уже совершены сделки купли-продажи, но не всегда можно получить объективные результаты.

Как и любого подхода у сравнительного анализа есть свои достоинства и недостатки.

К достоинствам можно отнести: простота, удобство, можно получить результат, который максимально близко отражает отношение рынка к объекту оценки, достоверность при оценке некоммерческой недвижимости, а также предлагает методы корректировки.

Так же можно выделить и рассмотреть такие недостатки как: сложность в подборе аналогов объекта оценки, проблематичность в сборе информации о сделках купли-продажи и ценах, сомнения в объективности, так как этот подход требует постоянных внесений поправок, его зависимость от стабильности и активности рынка.

Сложность в подборе аргументируется тем, что не всегда можно найти равные аналоги объекта оценки, или хотя бы более-менее похожие.

Проблематичность в сборе информации проявляется в том, что фактические цены продаж часто скрываются ради уклонения от уплаты существенных государственных налогов.

Сомнения в объективности складываются из-за того, что рынок недвижимости не стоит на месте и постоянно требуется вносить поправки для наиболее

качественной оценки объектов.

Зависимость от стабильности и активности просматривается в том, что рынок быстро меняется и получение точного результата затруднено, точность результата оценки зависит от активности и насыщенности самого рынка о сделках с аналогами объекта оценки.

Таким образом, можно сказать, что сравнительный подход лучше использовать при оценке жилья, так как имеется достаточное количество аналогов объектов оценки, этот метод прост и доступен, но для данного подхода нужно учитывать, что необходимо определять параметры для оценки объекта и рассчитывать корректировки стоимости объектов при имеющихся отличиях.

Список источников:

1. https://studbooks.net/1709562/ekonomika/primenenie_sravnitelnogo_metoda_preimusches
2. <https://lektcii.org/6-90234.html>
3. https://studref.com/617101/ekonomika/dostoinstva_nedostatki_metodov_sravnitelnogo_po
4. <http://science.kuzstu.ru/wp-content/Events/Conference/Other/2015/ekonom/pages/Articles/1/3.pdf>
5. <https://poisk-ru.ru/s2264t3.html>