

image not found or type unknown



Методологические проблемы сравнительно подхода.

Иногда возникает необходимость определить стоимость квартиры, дома или производственного помещения, так же это может быть оформление ипотеки или оформление залога. В этом случае мы должны использовать определенный подход к оценке недвижимости. Существует 3 подхода к оценке объекта: доходный, затратный и сравнительный. Сущность каждого подхода определена в ФСО № 1, пп. 13-15.

Доходный подход обычно используется для инвестиционного анализа или оценки бизнеса. Этот подход является обязательным при оценке предприятий.

Затратный подход применяется в основном в тех случаях, когда сравнительный подход использовать невозможно (недостаточно или вовсе нет аналогов), или если объект на стадии строительства. Если говорить проще, то суть данного метода заключается в том, чтобы определить “сколько денег нужно, чтобы создать или построить такой же объект”.

Более подробно я хочу рассмотреть сравнительный подход к оценке недвижимости.

Я считаю, что это метод самый простой и быстрый для определения стоимости объекта. Сравнительный подход – самый распространенный способ. Это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки. Он основан на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. Проще говоря, его суть заключается в сравнении аналогичных оцениваемому объектов. Исходя из этого, сравнивая и применяя различные поправочные коэффициенты и выводиться нужная нам величина – стоимость. Он основывается на принципе замещения (рациональный покупатель не заплатит за оцениваемый объект больше минимальной цены, взимаемой за другой объект, обладающий такой же полезностью).

Сравнительный подход может применяться, только если на рынке продаж есть аналог и если имеется информация о проданных аналогичных объектах. Если хотя бы одно из этих условий не выполняется, то сравнительный подход невозможно применить к оцениваемому объекту.

Есть несколько этапов сравнительного подхода недвижимости. Для начала нужно тщательно изучить рынок. Нужно собрать всю информацию об аналогах оцениваемого объекта, обработать ее и проверить на достоверность и затем проводится корректировка цен продаж аналогов. Только после этого определяется итоговая стоимость объекта.

Если говорить о достоинствах этого метода, то он прост в применении, также с большой точностью учитывает все колебания на рынке и инфляцию, а при активном рынке с большим количеством аналогов дает более точные результаты. Но в этом подходе также имеются свои недостатки. Этот подход зависит от активности и стабильности рынка недвижимости. При плохо развитом рынке невозможно получить точную информацию, а значит сложно собрать информации о специфических условиях сделки.