



Российская академия народного хозяйства и государственной службы
при Президенте Российской Федерации

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ

Студентка 2 курса группа
ЭМЗ-16-1

Кузнецова Татьяна Павловна

Направление подготовки

38.04.01 – «Экономика»

В Федеральных стандартах оценки (Федеральный стандарт оценки № 1, утвержден Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации № 297 от 20.05.2015г.) дается следующее определение подхода: «Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки».



Условия применения сравнительного подхода:

- ▶ объект не должен быть уникальным;
- ▶ информация должна быть исчерпывающей, включающей условия совершения сделок;
- ▶ факторы, влияющие на стоимость сравниваемых аналогов объекта оценки должны быть сопоставимы.



Сравнительный подход базируется на трех основных принципах оценки: спроса и предложения, замещения и вклада.

- ▶ *Принцип спроса и предложения.* Оценщик при определении стоимости объекта должен понимать, какие факторы и каким образом влияют на спрос и предложение на рынке объекта оценки, какие изменения этих факторов могут произойти и как эти изменения повлияют на стоимость данного объекта оценки.
- ▶ *Принцип замещения* – разумный потенциальный собственник не заплатит за объект оценки сумму большую, чем та минимальная цена, за которую может быть приобретен или построен (с учетом фактора времени) аналогичный объект. Следовательно, максимальная стоимость оцениваемого объекта определяется минимальной ценой приобретения аналогичного объекта.

Принцип вклада. Вклад – сумма, на которую увеличивается или уменьшается стоимость объекта вследствие наличия или отсутствия какого-либо элемента. При этом величина такого увеличения (уменьшения) может быть, как выше, так и ниже затрат на его создание.



Сравнительный подход является методом прямого моделирования факторов спроса и предложения. При покупке объекта покупатель (инвестор) руководствуется принципом замещения, который гласит, что максимальная стоимость V_0 объекта оценки не превышает минимальной цены C_{ai} объекта-аналога, обладающего аналогичными характеристиками (ценообразующими факторами):

$$\max V_0 \leq \min_i \{C_{ai}\}_{i=1}^n \quad (1)$$

▶ где, n – количество объектов – аналогов.

По отношению к продавцу этот принцип формулируется иначе: минимальная стоимость V_0 объекта оценки находится не ниже максимальной цены C_{ai} объекта-аналога, обладающего аналогичными характеристиками:

$$\max V_0 \geq \min_i \{C_{ai}\}_{i=1}^n \quad (2)$$



Сравнительный подход предполагает использование трех основных методов, выбор которых зависит от целей, объекта и конкретных условий оценки.

- ▶ Метод компании–аналога (метод рынка капитала) – основан на использовании цен, сформированных открытым фондовым рынком.
- ▶ Метод сделок (метод продаж) – ориентирован на цены приобретения предприятия в целом или его пакета акций.
- ▶ Метод отраслевых коэффициентов (метод отраслевых соотношений) – основан на использовании рекомендуемых соотношений между ценой и определенными финансовыми параметрами.



Этапы оценки стоимости сравнительных подходом:

- ▶ 1 этап – изучения рынка объекта оценки.
- ▶ 2 этап – сбор и проверка достоверности информации о предполагаемых аналогах объекта оценки и сравнение их с оцениваемым объектом.
- ▶ 3 этап – корректировка цен продаж выбранных аналогов в соответствии с отличиями от объекта оценки.
- ▶ 4 этап – установление стоимости объекта оценки путем согласования скорректированных цен объектов – аналогов.



При реализации сравнительного подхода предпринимаются следующие шаги:

- ▶ **Выявление недавних продаж сопоставимых объектов на соответствующем рынке.**
- ▶ **Проверка информации о сделках.**
- ▶ **Внесение поправок с учетом различий между оцениваемым и каждым из самостоятельных объектов.**



Преимущества сравнительного метода оценки стоимости:

- + позволяет отразить мнение типичных продавцов и покупателей в итоговой оценке;
- + в целях продаж отражается изменение финансовых условий и инфляция;
- + статистически обоснован;
- + позволяет вносить корректировки на отличия сравниваемых объектов;
- + позволяет получать точные результаты при оценке объектов на активных рынках;
- + при наличии большого количества информации, достаточно прост в применении.



Недостатки сравнительного метода оценки стоимости:

- нет абсолютно одинаковых продаж;
- сложности сбора информации о фактических ценах продаж;
- зависимость от активности и стабильности рынка.



СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!