

Тема 8. Сравнительный подход к оценке недвижимости

Определение сравнительного подхода

- Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на **сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах**

Принцип оценки в основе сравнительного подхода

- **Основным принципом сравнительного подхода к оценке недвижимости является принцип замещения**, согласно которому рациональный покупатель не заплатит за конкретный объект недвижимости сумму больше, чем обойдется ему приобретение другого сходного объекта недвижимости, обладающего аналогичной полезностью.

Методы сравнительного подхода



Метод сравнения продаж

Этапы метода сравнения продаж

1-й этап. Изучаются состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит оцениваемый объект. Выявляются объекты недвижимости сопоставимые с оцениваемым объектом, проданные относительно недавно.

Этапы метода сравнения продаж

- *2-й этап.* Собирается и проверяется информация по сопоставимым объектам; анализируется собранная информация и каждый сопоставимый объект сравнивается с оцениваемым объектом. **Из сопоставимых объектов по минимуму различий выбираются объекты-аналоги.**

Этапы реализации метода сравнения продаж

- *3-й этап.* На выделенные различия в ценообразующих характеристиках объектов-аналогов с оцениваемым объектом **вносятся поправки в цены продаж аналогов.**

Этапы реализации метода сравнения продаж

- *4-й этап.* Согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов и выводится итоговая величина рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости.

Обязательные критерии сопоставимости

- категория земельного участка, например, земельный участок сельскохозяйственного назначения не сопоставим с участком земель поселений;
- функциональное назначение улучшений, например, объекты жилой недвижимости не сопоставимы с объектами офисной недвижимости;
- передаваемые права, например, право аренды не сопоставимо с правом собственности;
- условия продажи, например, рыночные условия не сопоставимы с условиями продажи зависимых субъектов.

Элементы сравнения

Основные критерии, по которым сравниваются сопоставимые объекты:

- переданные права собственности на недвижимость;
- условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости;
- условия продажи (чистота сделки);
- время продажи;
- местоположение;
- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- наличие движимого имущества.

Единицы сравнения

Для свободных земельных участков:

- цена за 1 га;
- цена за 1 сотку;
- цена за 1 м².

Для застроенных земельных участков:

- цена за 1 м² общей площади;
- цена за 1 фронтальный метр;
- цена за 1 м² чистой площади, подлежащей сдаче в аренду.

Поправки, вносимые в единицы сравнения

- Поправки
 - Денежные (стоимостные)
 - Вводимые к цене единицы сравнения
 - Вводимые к цене объекта-аналога в целом
- Процентные

Расчет и внесение поправок

Для расчета и внесения поправок
используются методы:

- метод парных продаж;
- экспертный метод;
- статистические методы;
- стоимостной метод.

Метод парных продаж

- *Метод парных продаж.* Парными продажами являются продажи двух объектов, которые почти идентичны, за исключением какого-либо одного параметра.

Метод парных продаж: механизм корректировок

$$\Pi = \left(\frac{C_{\text{опп х-ка оц}}}{C_{\text{опп х-ка ан}}} - 1 \right) * 100\%$$

- где Π – поправка (корректировка) в процентном выражении;
- $C_{\text{опп х-ка оц}}$ – цена объекта парной продажи, различающаяся характеристика у которого соответствует оцениваемому объекту;
- $C_{\text{опп х-ка ан}}$ – цена объекта парной продажи, различающаяся характеристика у которого соответствует аналогичному объекту.

Пример расчета поправки на местоположение (метод парных продаж)

- Были выявлены аналоги для оцениваемого объекта недвижимости (расположен в Центре города), местоположение аналогов и оцениваемого объекта различалось. Используя метод парных продаж, были выявлены объекты парных продаж квартиры в удовлетворительном состоянии на 3 этаже пятиэтажных блочных домов постройки 1961 года, но с разным местоположением:
- $\text{Ц}_{\text{Центр}} = 10000 \text{ р./м}^2$
- $\text{Ц}_{\text{Малеева (спальный район)}} = 9500 \text{ р./м}^2$
- $\text{Ц}_{\text{Муромская (окраина)}} = 9000 \text{ р./м}^2$

Пример внесения корректировок (метод парных продаж)

Характеристики	Оцениваемый объект	Аналоги			
		1	2	3	4
Местоположение	Центр	Центр	Окраина	Спальный район	Центр
Корректировка		0	+11%	+5,3%	0

Метод парных продаж

- Чтобы получить величину поправки (корректировки) в стоимостном выражении, применяемую к стоимости объекта в целом, методом парных продаж, необходимо применить следующую формулу:
- $$П = Ц_{\text{опп х-ка оц}} - Ц_{\text{опп х-ка ан}}$$

Экспертный метод

- В основе *экспертного метода* расчета и внесения поправок лежит субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.
- Экспертный метод расчета и внесения поправок обычно используются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Пример расчета поправки экспертным методом

- Были выявлены аналоги для оцениваемого объекта недвижимости, время продажи аналогов и оцениваемого объекта различалось, парных продаж объектов, подходящих для расчета поправок не было выявлено.
- На основе рыночных данных было взято среднее значение роста цен в данном сегменте рынка недвижимости (на уровне 20% в год), и в соответствии с этим значением были рассчитаны поправки с учетом временной разницы в продажах оцениваемого объекта и аналога.

Экспертный метод. Формула расчета поправки на время продажи

Формула для расчета поправки на время
продажи:

$$П_{вр пр} = (1 + \Delta I_{цен})^{(тоц - тан)} - 1,$$

- где $П_{вр пр}$ – поправка на время продажи;
- $\Delta I_{цен}$ – годовой темп прироста цен на данном сегменте рынка;
- $(тоц - тан)$ – промежуток времени в годах, который прошел с момента продажи аналога до даты проведения оценки.

Пример расчета поправки на время продажи

Характеристики	Оцениваемый объект	Аналоги			
		1	2	3	4
Время продажи	Апрель 2015	Январь 2015	Апрель 2015	Октябрь 2014	Апрель 2014
Поправка на время продажи		+4,7%	0	+9,5%	+20%

Расчеты поправок (пример)

- $\Pi_{1\text{ан}} = (1+0,2)^{0,25} - 1 = 0,047$ или + 4,7%
- $\Pi_{3\text{ан}} = (1+0,2)^{0,5} - 1 = 0,095$ или +9,5%
- $\Pi_{4\text{ан}} = (1+0,2)^1 - 1 = 0,2$ или +20%

Статистические методы

- *Статистические методы.* Суть статистических методов состоит в проведении корреляционно-регрессионного анализа, который подразумевает допустимую формализацию зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик.

Стоимостной метод

- Стоимостной метод расчета величины корректировки (поправки) состоит в определении затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки.

Пример расчета корректировок СТОИМОСТНЫМ МЕТОДОМ

Оценивается объект коммерческой недвижимости (офис), были подобраны аналоги, среди которых был объект, у которого проведенный ремонт стоимостью 9500 рублей/кв.м.

Стоимость ремонта и составляет величину корректировки, рассчитанная таким образом поправка на состояние объекта является стоимостной, применяемой к единице сравнения аналога (1 кв.м.)

Пример поправки на состояние

Характеристики	Оцениваемый объект	Аналоги			
		1	2	3	4
Состояние объекта	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Проведен косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт
Поправка на состояние объекта		0	-9500 руб.	0	0

Последовательность внесения поправок

1. Первыми вносятся стоимостные корректировки, вносимые к цене аналога в целом (например, поправка на наличие движимого имущества)
2. Затем вносятся процентные поправки.
3. Затем вносятся денежные поправки, вносимые к единице сравнения аналога.

Метод валовой ренты

Механизм метода валовой ренты

- Метод валовой ренты применяется к оценке доходной недвижимости, широко реализуемой на рынке.
- В качестве экономической единицы сравнения при оценке объекта недвижимости на основе соотношения дохода и цены продажи может использоваться валовой рентный мультипликатор.
- **Валовой рентный мультипликатор (ВРМ)** – это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу (ПВД), или к действительному валовому доходу (ДВД).

Формула метода

- $V = ПВД_{об} \cdot ВРМ_a = ПВД_{об_0} \cdot [\Sigma (Ц_{i_a} / ПВД_{i_a})] / m$
- где V – вероятная цена продажи оцениваемого объекта;
- $ПВД_{об}$ – валовой (действительный) доход от оцениваемого объекта;
- $ВРМ_a$ – усредненный валовой рентный мультипликатор по аналогам;
- $Ц_{i_a}$ – цена продажи i -го сопоставимого аналога;
- $ПВД_{i_a}$ – потенциальный валовой доход i -го сопоставимого аналога;
- m – количество отобранных аналогов.

Пример расчета ВРМ

Необходимо оценить объект недвижимости, потенциальный валовой доход от которого оценивается в 550000 рублей.

На сегменте рынка недвижимости, к которому принадлежит объект оценки, были получены следующие сведения, представленные в таблице.

Пример расчета ВРМ и оценки объекта

Аналог	Цена продажи	ПВД, руб.в год	ВРМ
1	3500000	630000	5,56
2	4200000	750000	5,60
3	4500000	790000	5,66

$\text{ВРМ средний} = (5,56 + 5,60 + 5,67) / 3 = 5,62$

$\text{Стоимость объекта} = 550000 * 5,62 = 3091000 \text{ руб.}$