

Сравнительный подход к оценке недвижимости

Метод сравнения продаж

- Стоимость собственности определяется путем сопоставления цен продаж подобных объектов.
- Данный метод позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

Условия применения метода сравнения продаж:

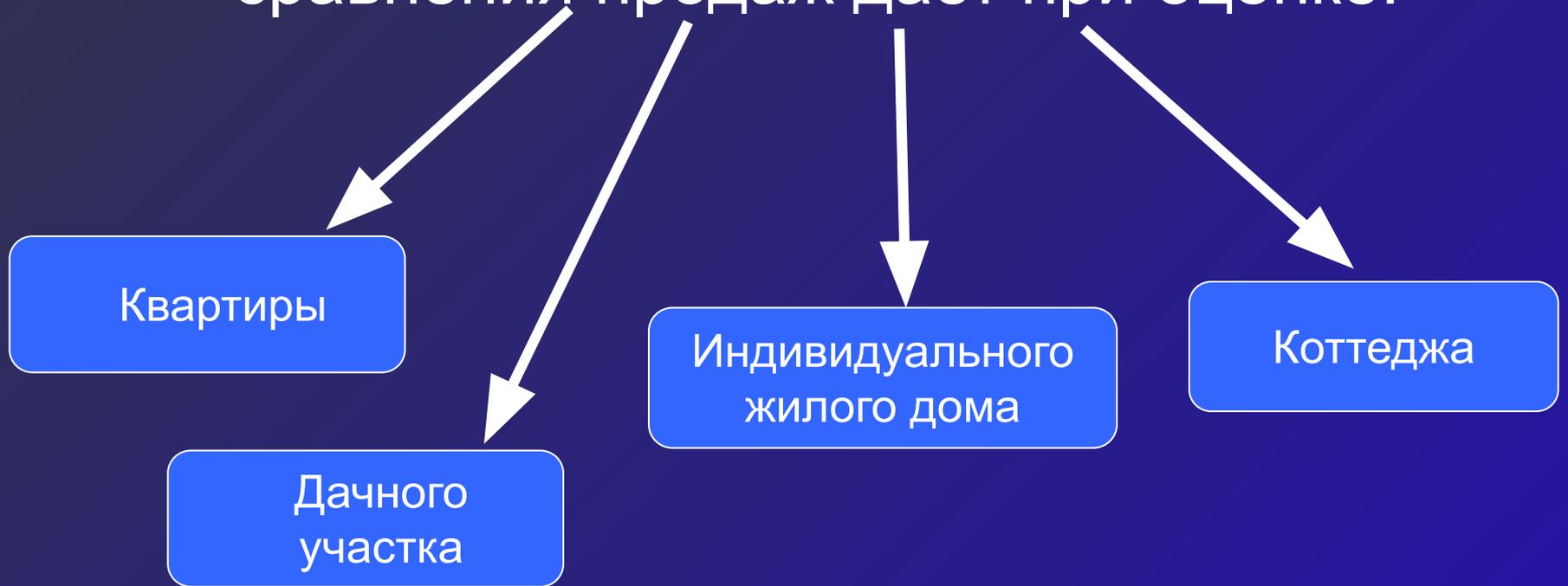
- Наличие активного рынка недвижимости.
- Наличие доступной информации по большому числу объектов-аналогов.
- Наличие достоверной информации о фактически совершенных сделках с объектами-аналогами.

Ограничения метода сравнения продаж:

- Нет двух абсолютно подобных объектов недвижимости.
- Сделки на рынке недвижимости носят «закрытый» характер.
- На цену реальной сделки могут влиять нерыночные факторы.

УЧЕБНЫЙ МАТЕРИАЛ

Наиболее достоверные результаты метод
сравнения продаж дает при оценке:



Этапы расчета стоимости объекта недвижимости в сравнительном подходе:

1. Сбор информации об объектах-аналогах.
2. Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице.
3. Сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами-аналогами с целью корректировки их продажных цен.
4. Приведение ряда скорректированных показателей стоимости объектов-аналогов к одному или к диапазону показателей рыночной стоимости объекта оценки.

УЧЕБНЫЙ МАТЕРИАЛ

Единица сравнения – удельный стоимостной показатель.

1. Цена за единицу площади.
2. Цена за участок.
3. Цена за единицу длины.
4. Цена за единицу объема здания (сооружения).
5. Цена за единицу, приносящую доход.

УЧЕБНЫЙ МАТЕРИАЛ

Элементы сравнения – характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменение цен на недвижимость.

Сопоставление объектов-аналогов с объектом оценки с целью выявления различий и корректировки их продажных цен производится по каждому выделенному элементу сравнения.

Величина коррекции цены зависит от степени различия между объектами.

Основные элементы сравнения

1. Право собственности на недвижимость.
2. Условия финансирования сделки.
3. Условия продажи объекта.
4. Состояние рынка (время продажи).
5. Местоположение.
6. Физические характеристики.
7. Экономические характеристики.
8. Использование.
9. Компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

Право собственности на недвижимость

- «Полное» право собственности.
- Недвижимость, обремененная договором аренды.
- Недвижимость, обремененная правами третьих лиц.

Условия финансирования сделки

- Платеж (100%) осуществляется в момент продажи объекта недвижимости.
- Сделка происходит с рассрочкой платежа.
- Сделка производится с предоставлением кредита.

Условия продажи

- Не типичные для рынка отношения между продавцом и покупателем (семейные, деловые).
- Необходимость срочной продажи.
- Давление на продавца недвижимости.

Состояние рынка (время продажи)

- Изменение цен на недвижимость, происходящее в течении времени под воздействием инфляции и дефляции.
- Изменения в законодательстве.
- Изменения спроса и предложения.

Местоположение

- Наиболее важный ценообразующий фактор для объектов недвижимого имущества.
- Отражает различия географического положения объекта-аналога от положения объекта оценки.
- Отражает, в первую очередь, разницу в стоимости земли для объектов недвижимости.

Физические характеристики

- Размер объектов.
- Конструктивные элементы.
- Качество материалов.
- Инженерные коммуникации.
- Степень износа.

Экономические характеристики

- Эксплуатационные затраты.
- Затраты на управление.
- Ставки арендной платы.

Применяется к объектам коммерческой недвижимости.

Использование объекта недвижимости после продажи

- Планируемое изменение способа использования объекта недвижимости после продажи может существенно повлиять на цену сделки.

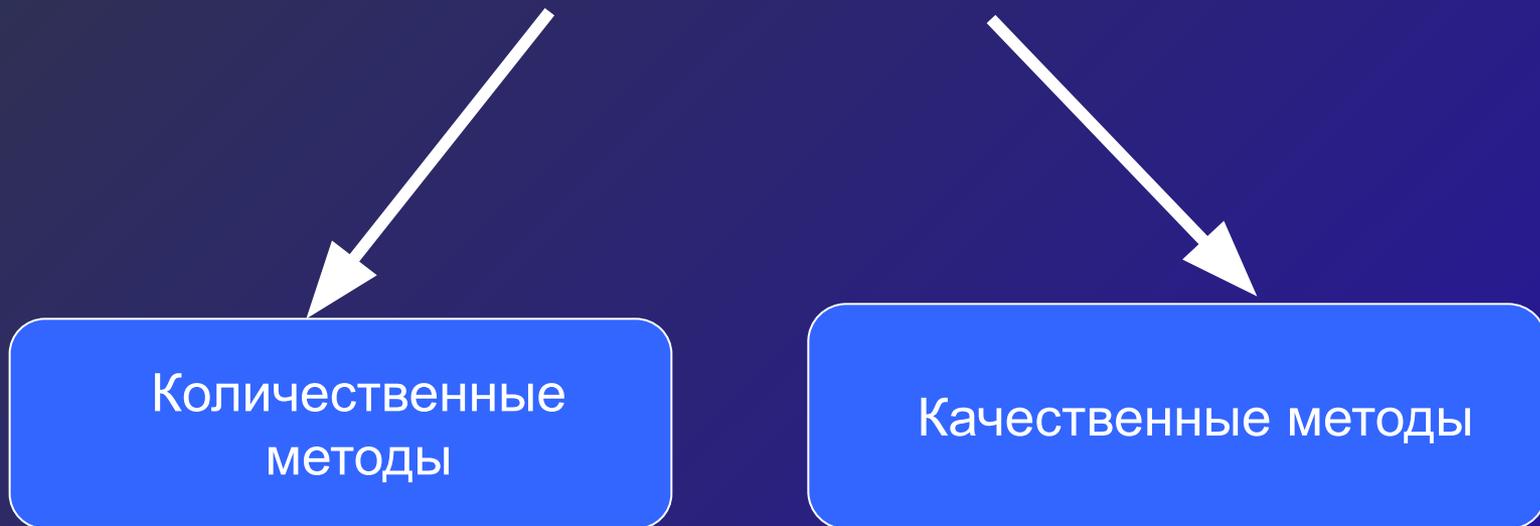
Компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью

- Оборудование.
- Мебель.
- Приборы.
- Посуда.

Применяется при оценке гостиниц, ресторанов, кафе и т.д.

УЧЕБНЫЙ МАТЕРИАЛ

Методы расчета корректировок



Количественные методы

1. Анализ парного набора данных.
2. Статистический анализ.
3. Графический анализ.
4. Анализ тенденций.
5. Анализ вторичных данных.

Анализ парного набора данных

- Сравнение двух и более рыночных продаж с целью получения корректировки для одного элемента сравнения.

Абсолютная точность достигается в случае совпадения у объектов всех элементов, кроме одного.

Статистический анализ

- Определение величины корректировок с использованием математического аппарата статистики и регрессионного анализа для обработки массивов данных о характеристиках недвижимости и ценах их продаж.

Определение факторов, существенно влияющих на цену, и расчет их весовых значений.

Графический анализ

- Построение кривых распределения для элементов сравнения и определение величины корректировок на основе обработки массивов данных о характеристиках недвижимости и ценах их продаж.

Анализ тенденций

- Определение факторов, влияющих на цену продажи, и элементов, чувствительных к рынку, при наличии большого количества данных о продажах объектов недвижимости с несовпадающими параметрами.

Анализ вторичных данных

- Величины корректировок определяются на основе данных не относящихся непосредственно к объекту оценки или к объекту-аналогу, полученных от специализированных исследовательских компаний, государственных служб и т.д.

Качественные методы

1. Относительный сравнительный анализ.
2. Распределительный анализ.
3. Индивидуальный опрос.

Относительный сравнительный анализ

- На основе изучения данных рынка анализируются сравнимые продажи для того, чтобы определить, является ли влияние на стоимость недвижимости сравниваемых элементов с превышающим, равным или недостающим по отношению к объекту оценки.

Корректировки не выражаются в процентах или денежных суммах.

Распределительный анализ

- Сравнимые продажи распределяются в порядке монотонного изменения соответствия объекту оценки, затем определяется место оцениваемого объекта в ряду сравнимых продаж.

Индивидуальный опрос

- Величина корректировок определяется на основе обработки результатов опросов (анкетирование) профессионалов и осведомленных лиц.

Этапы проведения сравнительного анализа

1. Определение элементов сравнения, влияющих на стоимость объекта оценки.
2. Измерение корректировки для каждого элемента сравнения.
3. Проведение окончательной коррекции цены продажи для каждого объекта сравнения по всем элементам.
4. Анализ скорректированных продажных цен с целью получения единого показателя стоимости.

При корректировке продажных цен объектов-аналогов все поправки делаются от объекта-аналога к объекту оценки.

ВОПРОСЫ ДЛЯ САМОПРОВЕРКИ

1. В чем заключается сущность сравнительного подхода к оценке недвижимости? Основные положения.
2. Область применения сравнительного подхода?
3. Какие существуют ограничения для сравнительного подхода?
4. Какова последовательность применения сравнительного подхода к оценке недвижимости?
5. Каковы основные методы оценки недвижимости при сравнительном подходе?
6. Определение факторов, влияющих на стоимость недвижимости, их оценка.

РЕКОМЕНДУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Оценка недвижимости. — 11-е изд. / Пер. с англ. под общ. ред. И.Л. Артеменкова. — 2-е изд., испр. и доп. — М.: ООО "Российское общество оценщиков", 2007.
2. Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости Учебник - 2-е изд., перераб. и доп. М. 2007
3. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Учебное пособие под ред. д-ра экон. наук, проф. Федотовой М.А. - М., 2007.
4. Оценка недвижимости : учебное пособие для студ. вузов, обуч. по спец. экономики и управления (060000). / Л. Н. Тепман ; под ред. В. А. Швандара. - 2-е изд., перераб. и доп. - М. : ЮНИТИ-ДАНА, 2006.

Использование материалов презентации

Использование данной презентации, может осуществляться только при условии соблюдения требований законов РФ об авторском праве и интеллектуальной собственности, а также с учетом требований настоящего Заявления.

Презентация является собственностью авторов. Разрешается распечатывать копию любой части презентации для личного некоммерческого использования, однако не допускается распечатывать какую-либо часть презентации с любой иной целью или по каким-либо причинам вносить изменения в любую часть презентации. Использование любой части презентации в другом произведении, как в печатной, электронной, так и иной форме, а также использование любой части презентации в другой презентации посредством ссылки или иным образом допускается только после получения письменного согласия авторов.