Лекція 6-7.Порівняльний підхід до оцінки нерухомості.Оцінка нерухомості на основі дохідного підходу

Теорія використовує три методичні підходи до оцінки (market approach), що базуються на однойменних концепціях оцінки: порівняльний, дохідний та витратний підходи. За визначенням Національного стандарту №1, методичні підходи – це загальні способи визначення вартості майна, які ґрунтуються на основних принципах оцін-ки. Порівняльний підхід (sales comparison approach) використовує ціни продажу подібної нерухомості як базові для аналізу. В основі порівняльного підходу, або його ще називають ринковим підходом (market approach), міститься припущення, що раціональний покупець не заплатить за нерухомість більше, ніж за подібне майно з такими самими властивостями. Ціни продажу нерухомості відображують точку зору учасників ринку, і достатня кількість даних про ціни аналогічного майна є основою для визначення ринкової вартості нерухомості з допомогою порівняльного підходу. Порівняльний підхід ґрунтується на врахуванні принципів заміщення, внеску, попиту та пропонування і базується на інформації про попередні угоди на ринку нерухомості. Оцінювач повинен на основі принципу очікування прогнозувати відповідний вплив усіх умов на майбутній рівень цін на підставі власного прогнозу або за даними аналітичних досліджень учасниками ринку нерухомості. Ринкові ціни нерухомості формуються продавцями та покупцями під впливом різних обставин, наприклад, політики кредиторів, які у сприятливих умовах збільшують інвестиційні ресурси та сприяють оживленню ринку нерухомості. Співвідношення цін попиту та пропонування визначає динаміку ринкових цін на нерухомість. Перевага попиту веде до зростання ринкових цін і обернуто перевага пропонування є причиною зменшення ринкових цін на нерухомість. Оцінювач на підставі ринкової кон’юнктури аналізує ринкову ситуацію, визначає прогнозовані ціни нерухомості, які лежать в основі порівняльного підходу, та вносить відповідні коригування на термін складання угоди до цін об’єктів порівняння. Об'єктом порівняння називають подібне майно, що відібране для застосування порівняльного підходу. Це може бути аналог за основними ціноутворювальними кількісними та якісними характеристиками нерухомості: фізичними, просторовими, економічними, екологічними та ін. А може бути функціональний аналог – нерухоме майно, яке за своїми споживчими характеристиками може бути визнане подібним майном до об'єкта оцінки. Основними елементами 174 Розділ 7. Порівняльний підхід до оцінки нерухомості порівняння - ціноутворюючими факторами є характеристики подібного майна за місцем його розташування, фізичними та функціональними ознаками, умовами продажу тощо. Нерухомість з однаковими показниками всіх ціноутворювальних факторів майже не існує, збіжність може бути лише за окремими із них. Важливо, щоб елементи порівняння, що впливають на вартість нерухомості, були подібні в об’єкта оцінки та в об’єктів порівняння. Та чим менша різниця між об’єктом порівняння та об’єктом оцінки, тим менша похибка результату оцін