**Тема 8 Порівняльний (ринковий) підхід до оцінки нерухомості**

**1. Загальні положення порівняльного підходу.**

**2. Основні етапи порівняльного підходу.**

**3. Вибір одиниць і елементів порівняння.**

**4. Класифікація і методи виконання коригувань.**

**5. Правила внесення коригувань та узгодження скоригованих цін.**

**Перелік понять та категорій**

об’єкта-аналог, коригування, елементи порівняння, процентні, грошові поправки, метод парних продажів, експертні методи, статистичні методи, узгодження.

**Контрольні питання**

1. Розкрийте зміст і сферу застосування порівняльного підходу оцінки нерухомості. Назвіть переваги і недоліки підходу.
2. Яким критеріям повинна відповідати інформація, що застосо­вується для проведення оцінки нерухомості за порівняльним підходом?
3. Розкрийте послідовність проведення оцінки нерухомості ме­тодом порівняння продажів.
4. Які одиниці порівняння застосовуються для проведення оцін­ки нерухомості?
5. Які елементи порівняння застосовуються для проведення оці­нки нерухомості? Охарактеризуйте їх.
6. Охарактеризуйте способи розрахунку коригувань.
7. Які існують методи внесення коригувань?

**Тести**

**1. Для оцінки якого з перерахованих типів нерухомості в найбільшою мірою підходить порівняльних підхід.**

 Аеропорти.

 Лікарні.

 Індивідуальні житлові будинки.

 Торгові центри.

 Церкви.

 Школи.

 Фабрики.

 Офісні приміщення.

 Урядові будівлі.

 Електростанції.

 Кладовища.

**2. При оцінці нерухомості збір зовнішньої інформації передбачає:**

 аналіз політичних і соціальних факторів;

 аналіз макроекономічних показників;

 аналіз загальної кон'юнктури і перспектив розвитку ринку нерухомості;

 збір даних про фізичні характеристики об'єкта оцінки;

 аналіз внутрішньої документації об'єкта оцінки;

 аналіз витрат на будівництво об'єкта оцінки.

**3. Об'єкт оцінки - будівля басейну, аналогів на ринку немає. Чи коректно використання в якості аналогів офісних будівель з подальшим внесенням необхідних коригувань, що дозволяють врахувати специфіку об'єкта?**

 Так.

 Ні.

**4. Що мається на увазі під терміном «парна продаж»:**

 продаж двох об'єктів, в ідеалі є точною копією один одного, за винятком одного параметра, наявністю якого пояснюється різниця в ціні;

 продаж двох об'єктів, розташованих по сусідству або в одному районі;

 одночасний продаж двох об'єктів на одному сегменті ринку.

**5. Коригування (поправки) при розрахунку порівняльним підходом вносяться до ціни:**

 об'єкта – аналога;

 об'єкта – оцінки.

**6. При оцінці нерухомості методами порівняльного підходу не враховується фактор:**

 величина кредиту;

 умови фінансування;

 розташування;

 час продажу.

**7. Для застосування методів порівняльного підходу до вартісної оцінки нерухомості необхідними умовами є:**

 наявність активного територіального ринку нерухомості певного призначення і доступність інформації;

 наявність подібних об'єктів нерухомості і доступність інформації;

 стабільність цін на об'єкти нерухомості.

**8. Якщо аналог краще оцінюваного об'єкта, поправка до ціни об'єкта-аналога вноситься зі знаком:**

 плюс;

 мінус.

**9. При порівнянні об'єктів-аналогів поправки можуть бути:**

 Тільки в гривнях.

 Тільки в %.

 Змішаними.

**10. При аналізі даних про продажі вимагають підтвердження:**

 дата продажу (так звані ринкові умови);

 опис об'єкта нерухомості і перевірка його розташування (сітус, доступ, зв'язку);

 передані права та їх обсяг;

 чистота угоди - типовість мотивації покупця і продавця (угода проведена без зайвого поспіху, без тиску, продумана з обох сторін, поза родинних зв'язків);

 фінансування – типове.

**Розрахункові завдання**

**Завдання 1.**

**Постановка завдання:** Визначити вартість квартири, користуючись даними про парні продажі.

**Вихідні дані.** Дані про об’єкт оцінки та аналоги за основними параметрами порівняння представлені у таблиці.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Параметри | Об’єкт  оцінки | Нещодавно продані аналоги | | |
| КВ 1 | КВ 2 | КВ 3 |
| Лоджія | + | - | + | - |
| Етажність | 3/5 | 1/5 | 1/5 | 3/5 |
| Ціна продаж, тис. грн. | - | 350 | 360 | 375 |

**Завдання 2.**

**Постановка завдання:** Визначити вартість корегувань на відмінності між складськими приміщеннями.

**Вихідні дані.** Дані про складські приміщення представлені у таблиці.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Елементи порівняння | Склади | | |
| 1 | 2 | 3 |
| Обсяг, м3 | 1000 | 1100 | 1000 |
| Місце розташування відносно центра міста | середня  віддаленість | середня  віддаленість | віддалений  район |
| Ціна продаж,  тис. грн.. | 2000 | 2000 | 1700 |

**Література**

* Закон України «Про оцінку майна, майнових прав і професійну оцінну діяльність в Україні» від 12 липня 2001 року №2658- ІІІ.
* Національний стандарт №1 «Загальні засади оцінки майна й майнових прав» від 10 вересня 2003 року №1440.
* Національний стандарт №2 «Оцінка нерухомого майна» від 28 жовтня 2004 року №1442.
* Постанова КМУ. Методика оцінки майна №1531 від 11.10.02.
* Горемикін В.А. Угоди з нерухомістю / В. А. Горемикін. - М .: Філін, 2008.
* Калінеску Т.В. Оцінювання майна [Текст] : навчальний посібник / Т. В. Калінеску, Ю. А. Романовський, О. Д. Кирилов. - К. : Центр учбової літератури, 2012. - 312 с.
* Кирилюк Є.М. Економічне оціню- вання : навч. посібн. / Є. М. Кирилюк. – Черкаси : Вид. ЧНУ ім. Б. Хмельницького, 2008. – 223 c.
* Кучеренко В.Р. Оцінка бізнесу та нерухомості: Навч. пос. / В.Р. Кучеренко, Я.П. Квач, Н.І. Сментина, В.О. Улибіна. – К.: Центр учбової літератури. – 2009. – 200 с.
* Оцінка майна в Україні. Том 1. Нерухоме майно: Монографія / Л.І. Воротіна, В.Є. Воротін, В.Г. Лісняк, В.М. Поліщук. – К.: Видавництво Європейського університету, 2004. – 217 с.
* Оценка имущества и имущественных прав в Украине: Монография / Лебедь Н.П., Мендрул А.Г., Ларцев В.С., Скрынько С.Л., Жиленко Н.В., Драпиковский А.И., Иванова И.Б. / Под ред. Н.П. Лебедь / Изд. Второе, перер. и доп. – К.: ООО «Информационно-издательская фирма «Принт-Экспресс», 2003. – 715 с.
* Федотова М.А. Оценка недвижимости и бизнеса / М.А. Федотова, Э.А. Уткин. – М.: ЭКМОС, 2000.