

ОСОБЕННОСТИ ПОДБОРА ОБЪЕКТОВ–АНАЛОГОВ

Оценка стоимости объектов является одним из важнейших этапов при покупке или продаже недвижимости. Один из методов оценки стоимости объектов недвижимости – метод сравнения с аналогичными объектами. Этот метод оценки стоимости основан на том, что стоимость объектов недвижимости зависит от её характеристик и технических параметров, которые могут быть сравнены с аналогичными объектами.

Подбор подходящих объектов-аналогов может быть непростым, так как разные объекты недвижимости могут иметь уникальные характеристики, которые могут быть сложными для сопоставления с другими. Подход к оценке объектов может отличаться [1].

Результаты оценки на основе сравнительного подхода во многом зависят от того, какие объекты взяты в качестве аналогов и соблюдено ли условие однородности выборки.

Процедура подбора аналогов встречается не только в практике оценки, но и в таких задачах, как, например, определение технического уровня новой продукции, расчет сравнительного экономического эффекта, разработка плановых нормативов [2].

Необходимо исключать из цены продажи сравниваемого объекта стоимости движимого имущества. Например, при продаже магазина сделка может быть по всему имуществу, включая и движимое имущество (кассовые аппараты, демонтируемое торговое оборудование и т. д.) В этом случае необходимо исключить из цены продажи торгового павильона стоимость движимого имущества, оцененного по рыночной стоимости.

ЛИТЕРАТУРА

1. Метод объектов-аналогов [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://bstudy.net/716079/ekonomika/metod_obektov_analogov – Дата доступа: 18.04.2024.

2. Основные критерии выбора сопоставимых объектов (аналогов) при оценке недвижимости [Электронный ресурс]. – Режим доступа:

file:///C:/Users/user/Downloads/Osnovnye_kriterii_vybora_sopostavimyh_obektov_analogov_pri_ocenke.pdf – Дата доступа: 20.04.2024.