

ОСОБЕННОСТИ ОЦЕНКИ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ

Ликвидационная стоимость (далее – ЛС) недвижимости – это цена, по которой квартира, офисное помещение, промышленное здание или другой объект недвижимости может быть продан в условиях ограниченности сроков экспозиции [1].

Ключевые факторы - состояние объекта, рыночные условия, местоположение, юридические обременения и срок продажи. Например, изношенное здание в отдаленном районе с ипотекой теряет в цене из-за низкой ликвидности и срочности. Влияет и сезонность: зимой спрос на загородную недвижимость может падать, что дополнительно снижает ЛС. В Беларуси такие особенности закреплены в Национальных стандартах оценки, требующих обоснования корректировок. Дополнительно учитывается тип недвижимости: жилая чаще сохраняет большую долю стоимости, чем коммерческая, из-за стабильного спроса.

Для расчета ЛС используются сравнительный, доходный и затратный (воспроизводственная стоимость минус износ) подходы.

Сравнительный метод наиболее популярен, но требует актуальных данных о срочных продажах, которых часто не хватает. Доходный подход сложен из-за непредсказуемости будущих доходов в условиях срочности, а затратный полезен для объектов без аналогов. Практика осложняется недостатком данных о срочных сделках и субъективностью скидок, что требует опыта оценщика.

Итак, ЛС отражает реальную цену объекта в условиях давления времени и обстоятельств, обеспечивая баланс между срочностью продажи и сохранением его ценности. Этот процесс сочетает в себе анализ рынка, учет правовых норм и практическую значимость, что делает ЛС незаменимым инструментом для финансовых и судебных решений в Беларуси.

ЛИТЕРАТУРА

1. Как определить ликвидационную стоимость [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.uphill.ru/press-czentr/stati/likvidatsionnaya-stoimost-nedvizhimosti/>. – Дата доступа: 05.04.2025