МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И МОЛОДЁЖНОЙ ПОЛИТИКИ РЯЗАНСКОЙ ОБЛАСТИ

Областное государственное бюджетное

профессиональное образовательное учреждение

«Рязанский строительный колледж имени Героя Советского Союза

В.А. Беглова» (ОГБПОУ РСК)

**Реферат**

по дисциплине «Экономическая оценка земли»

Тема «Метод сравнения продаж, метод выделения»

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  | Выполнила студенткаМиронова А.А.курса 4 группы ЗИО-42Проверил преподаватель Бармыкова А.С. |

Рязань 2023

Содержание

[Введение 3](#_Toc153717213)

[1.Метод сравнения продаж 4](#_Toc153717214)

[1.1. Этапы реализации метода сравнения продаж 4](#_Toc153717215)

[1.2. Единицы и элементы сравнения, техника корректировок 7](#_Toc153717216)

[1.3. Плюсы и минусы метода сравнения продаж 9](#_Toc153717217)

[2.Метод выделения 10](#_Toc153717218)

[2.1. Этапы метода выделения 10](#_Toc153717219)

[2.2. Плюсы и минусы метода выделения 12](#_Toc153717220)

[Заключение 13](#_Toc153717221)

[Список используемой литературы 14](#_Toc153717222)

# Введение

Метод сравнения продаж называемый также рыночным методом, методом рыночной информации), методом прямого сравнения, является наиболее широко применяемым методом оценки. Несмотря на различные названия, традиционно применяемые в различных странах, сущность метода остается одной и той же — стоимость собственности определяется путем сопоставления цен недавних продаж подобных объектов.

В первую очередь наличие трудностей в этом методе обусловлено тем, что не существует даже двух абсолютно подобных объектов недвижимости. Местоположение, физические характеристики и состояние, обременения и условия финансирования, время продажи — вот лишь немногие из позиций, по которым, как правило, объекты имеют различия. Причем некоторые отличия могут изменять свой вклад в соответствии с изменением рыночной ситуации.

При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних продажах подобных объектов, метод сравнения продаж позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

Считается, что наиболее достоверные результаты метод сравнения продаж дает при оценке некоммерческой недвижимости — многоквартирных и индивидуальных жилых домов, коттеджей, садовых и дачных участков.

Метод выделения используется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода – наличие информации о ценах сделок или предложения (спроса) с объектами недвижимости, включающими в себя аналогичные земельные участки.

Данный метод применяется, как правило, при определении стоимости земельного участка, имеющего типовую застройку (дачные домики, коттеджные поселки). Земельные участки должны иметь одинаковый размер.

# 1.Метод сравнения продаж

## 1.1. Этапы реализации метода сравнения продаж

**Этап 1.**Выявление недавних продаж: сопоставимых объ­ектов на соответствующем сегменте земельного рынка. Оцен­щик изучает земельный рынок, проводит его сегментирование и определяет, к какому сегменту рынка относится объект оценки. Сегментирование рынка - это процесс разбивания рынка на секто­ра, расположенные на одной и той же географической территории, имеющие аналогичные или конкурирующие варианты землеполь­зования, схожие характеристики объектов и субъектов.

После сегментирования оценщик выявляет недавние продажи сопоставимых земельных участков на соответствующем сегменте земельного рынка, собирая информацию о ценах, котировках, спросе и предложении по продаже аналогичных участков земли. Рыночная информация о сделках купли-продажи земельных участ­ков может классифицироваться по однородным группам, исходя из таких признаков, как: территориальное положение, возможный ва­риант землепользования, потребительские свойства. Это позволяет по каждому сегменту сгруппировать продажи земельных участков с аналогичными вариантами использования или такими вариантами землепользования, которые конкурируют между собой на данной географической территории.

Для сравнения используется несколько проданных земельных участков. Обычно достаточно от трех до пяти аналогов, но большее число повышает достоверность оценки. В мировой практике метод сравнения стоимости основан, по крайней мере, на ценах трех не­давних сделок или на текущих ценах шести предложений.

**Этап 2.** Проверка информации о сделках с земельными участками. Отбор информации в целях повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки про­изошли в типичных рыночных условиях.

Данные, собранные о продажах сравнимых земельных участков, должны быть подтвер­ждены одним из участников сделки (покупателем или продавцом) или посредником.

Кроме того, при выборе объекта-аналога обращают внимание на типичный срок экспозиции, независимость субъектов сделки, инвестиционную мотивацию. Инвесторы должны иметь аналогич­ные мотивы, а покупаемые земельные участки одинаковое назначе­ние. Для определения возможного использования объекта оценки сле­дует учитывать нормы зонирования. Например, если два земельных участка находятся в разных зонах, исключающих их одинаковое ис­пользование, они не могут рассматриваться как сравнимые.

**Этап 3.** Сравнение оцениваемого земельного участка с уча­стками, проданными на рынке, и внесение поправок с учетом различий между оцениваемым и каждым из сравниваемых уча­стков.

В той мере, в какой оцениваемый земельный участок отлича­ется от сопоставимого участка, в цену последнего необходимо вне­сти поправки, чтобы определить, за какую цену он мог бы быть продан, если бы обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый участок. При корректировке фактических цен продаж срав­ниваемых объектов поправки производятся в цене сопоставимого участка. При этом необходимо ответить на вопрос: "За какую цену был бы продан сопоставимый земельный участок, обладай он теми же характеристиками, что и оцениваемый участок?" Когда срав­нимый земельный участок уступает оцениваемому участку, факти­ческая цена продажи первого должна быть увеличена до той вели­чины, за какую он был бы продан, обладая более высокими харак­теристиками оцениваемого земельного участка.

**Этап 4.**Местоположение. При сопоставлении местоположения участков анализируется влияние окружения на конкурентоспособ­ность участков на рынке по физическим, социальным, экономиче­ским и даже политическим факторам.

Если сопоставимый участок находится в том же районе, что и оцениваемый, поправки, как правило, не вносятся. В редких случа­ях, когда участок расположен на краю района и на него воздейст­вуют выгодные либо негативные факторы, ни один из которых не затрагивает оцениваемого участка, необходимо вносить поправку. Если сопоставимый участок находится в другом районе, то необхо­димо провести анализ возможных различий между этими района­ми. Например, при жилой застройке учитываются такие факторы, как транспортная доступность, инженерное обеспечение, экология, престижность. Величина поправки вычисляется на основе анализа парных продаж.

**Этап 5.** Физические характеристики. В процессе сравнения выяв­ляются и рассматриваются только крупные физические различия, при этом необходим личный осмотр каждого из сопоставимых зе­мельных участков, наиболее точная корректировка на отличия фи­зических характеристик осуществляется методом корреляционно-регрессивного анализа. При внесении поправки на размер участка определяется зависи­мость цены продажи одной сотки от площади земельного участка.

## 1.2. Единицы и элементы сравнения, техника корректировок

При наличии необходимой информации метод сравнения продаж является наиболее предпочтительным и общеприменимым. После сбора рыночной информации и выбора единицы сравнения цены продаж сравнимых участков корректируются по элементам сравнения.

Классификация вводимых поправок основана на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом, что отражено на рис.1.

Процентные поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий коэффициент.

К процентным поправкам можно отнести, например, поправки на местоположение, износ, время продажи.



Рисунок 1- Классификация поправок

Стоимостные поправки:

а) денежные поправки, вносимые к единице сравнения (1 га, единица плотности, 1 сотка), изменяют цену проданного объекта аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, если хуже, применяется отрицательная поправка.

К денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправки на качественные характеристики, а также поправки, рассчитанные статистическими методами;

б) денежные поправки, вносимые к цене проданного объекта аналога в целом, изменяют ее на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта аналога и оцениваемого объекта.

К денежным поправкам, вносимым к цене проданного объекта аналога в целом, следует отнести поправки на наличие или отсутствие дополнительных улучшений (складских пристроек, стоянок автотранспорта и пр.).

Расчет и внесение поправок:

Для расчета и внесения поправок используется множество различных методов, среди которых можно выделить следующие:

1)Метод парных продаж.Парными продажами являются продажи двух объектов, которые почти идентичны, за исключением какого-либо одного параметра. Именно этот параметр оценщик должен оценить, чтобы внести правильную поправку. Этот метод применяется в том случае, когда есть возможность подобрать парные продажи, что очень часто представляет собой большую сложность.

2)В основе экспертногометодарасчета и внесения поправок лежит субъективное мнение эксперта оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога. Обычно вносятся процентные поправки.

Экспертный метод расчета и внесения поправок обычно используются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные по правки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

3)Статистические методы. Суть статистических методов состоит в проведении корреляционно-регрессионного анализа, который подразумевает допустимую формализацию зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик. Данный метод достаточно трудоемок.

## 1.3. Плюсы и минусы метода сравнения продаж

Метод сравнения продаж применяется, когда имеются данные об относительно недавних надежных сделках, являющихся основой для стоимостных моделей или рыночных трендов. Для тех объектов недвижимости, которые часто продаются и поку­паются, МСП является наиболее прямым и систематическим подходом к определению стоимости. Обычно он предполагает получение непосредственно ценовых харак­теристик при оценке недвижимой собственности, которая не обладает доходными характеристиками (например, односемейные жилые дома).

Метод сравнения продаж также представляет наилучшие показатели для определения стоимости объектов недвижимости малого частного бизнеса. При развитом рынке земли дает наилучшие результаты при оценке земельных участков.

Преимущества МСП:

· использует наиболее простой подход;

· приводит статистическое обоснование;

· предлагает методы корректировки;

· обеспечивает данные для других подходов к оценке.

Недостатки МСП:

· требует активного рынка;

· сравнительные данные не всегда имеются;

· требует внесения поправок, большое количество которых оказывает влияние на достоверность результатов;

· основан на прошлых событиях, не принимает в расчет будущие ожи­дания.

# 2.Метод выделения

## 2.1. Этапы метода выделения

Применяется для оценки застроенных земельных участков. Данный метод определяет рыночную стоимость земельного участка как разницу между рыночной стоимостью всего объекта недвижимости, т.е. земельного участка с улучшениями и затратами на воспроизводство (замещение) улучшений. Метод выделения (извлечения, изъятия) предполагает сбор информации о ценах на земельные участки, имеющие застройку, лучше типовыми объектами. С помощью этого метода определяют расчетную стоимость улучшений в результате анализа затрат за минусом амортизации и вычитания полученного результата из полной цены объектов недвижимости. Остаток является показателем возможной стоимости земли.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

1)выбор основных факторов стоимости объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

2)определение цен продаж или предложения (спроса) единых объектов недвижимости, включающих в себя земельные участки, аналогичные оцениваемому земельному участку;

3)определение характера и степени отличий каждого аналога от объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, по каждому из выбранных факторов стоимости;

4)определение корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

5)корректировка цен каждого аналога, сглаживающая отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

6)обоснование и расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, как средневзвешенного значения скорректированных цен аналогов;

7)расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка;

8)расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Условия применения метода:

наличие информации о ценах продаж (ценах предложения) с едиными объектами недвижимости, аналогичными объекту оценки;

соответствие улучшений земельного участка варианту его наиболее эффективного использования.

Этапы оценки земельного участка методом выделения.

1 этап. Определение рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего оцениваемый земельный участок, на основании изучения рынка и сопоставимых продаж.

2 этап. Расчет стоимости воспроизводства или стоимости замещения зданий и сооружений, которые расположены на земельном участке. Стоимость воспроизводства – сумма затрат на строительство объекта, идентичного оцениваемому объекту, с использованием тех же строительных материалов и технологий, с учетом износа оцениваемого объекта, но в рыночных ценах, действующих на дату оценки.

Стоимость замещения – сумма затрат на создание объекта, аналогичного оцениваемому объекту, в рыночных ценах, действующих на дату оценки, с учетом износа оцениваемого объекта.

3 этап. Определение рыночной стоимости собственно земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости воспроизводства или замещения зданий и сооружений.

## 2.2. Плюсы и минусы метода выделения

Достоинства метода выделения:

а)это единственный метод (кроме метода распределения) расчета рыночной стоимости собственно земельного участка в случаях, когда на рынке отсутствуют достоверные данные о совершенных сделках с аналогичными незастроенными земельными участками;

б)метод широко используется при определении варианта наиболее эффективного использования земельного участка;

в)метод выделения особенно хорошо использовать при небольшом вкладе улучшений в стоимость единого объекта недвижимости.

Недостатки метода выделения:

а)он может дать необъективную оценку стоимости зданий и сооружений, возраст которых превышает 10 лет, поскольку с течением времени вероятность воспроизводства устаревшего объекта недвижимости уменьшается, а сложность расчета накопленного износа возрастает;

б)в условиях высокой инфляции сложно точно рассчитать стоимость затрат на воспроизводство зданий и сооружений.

Метод выделения приводит к объективным результатам, если можно точно оценить величину стоимости воспроизводства или замещения улучшений (зданий и сооружений) с учетом накопленного износа при условии относительного равновесия спроса и предложения на соответствующем сегменте рынка недвижимости.

Ограниченность метода выделения заключается в том, что он может дать необъективную оценку стоимости зданий и сооружений, возраст которых превышает 10 лет, поскольку с течением времени вероятность воспроизводства устаревшего объекта недвижимости уменьшается, а сложность расчета накопленного износа возрастает.

# Заключение

Оценка методом сравнения продаж является наиболее объективной в тех случаях, когда имеется достаточно сопоставимой информации по прошедшим на рынке сделкам.

Как показывает практика, метод сравнения продаж дает неудовлетворительные результаты в условиях высоких темпов инфляции, при недостатке данных о рыночных продажах сопоставимых объектов или их низкой достоверности, а также при резких изменениях экономических условий.

Когда продаж незастроенных земельных участков недостаточно для использования метода сравнения продаж, приходится обращаться к косвенным и менее надежным способам, таким как метод распределения. Успешное его применение требует проведения тщательного анализа исходной информации и определенного профессионального опыта оценщика.

Метод применяется для определения стоимости земли в составе единого объекта недвижимости - земельного участка с находящимися на нем улучшениями. Поэтому расчет рыночной стоимости участка земли методом выделения применяется для оценки рыночной стоимости застроенных земельных участков (имеется в виду собственно земля). Основным условием применения этого метода является соответствие существующего использования земельного участка и расположенных на нем улучшений его наиболее эффективному использованию.

# Список используемой литературы

1.https://www.ocenchik.ru/docs/3658-method-sravneniya-prodazh.html

2.https://economy-ru.info/page/117108181252014238209011210252214202225161097038/

3.https://studfile.net/preview/598248/page:2/

4.https://www.kotlyarov.org/files/Part\_5.pdf

5.https://studbooks.net/1951626/ekonomika/metod\_vydeleniya

6.https://libraryno.ru/6-1-metod-sravneniya-prodazh-dlya-opredeleniya-rynochnoy-stoimosti-7.nedvizhimosti-ocen\_nedvig/

8.https://studopedia.ru/10\_181241\_metod-sravneniya-prodazh.html

9.https://vuzlit.com/1309871/metod\_vydeleniya