**1. Метод парных продаж**

Один из способов определения величины поправки по какой-либо характеристике – анализ парных продаж. Он заключается в сопоставлении и анализе нескольких пар сопоставимых продаж. При этом парными продажами называются продажи двух объектов недвижимости, которые почти идентичны, за исключением одной характеристики, которую эксперт-оценщик должен оценить, чтобы использовать ее в качестве поправки к фактической цене сопоставимого объекта.

Например. Известна следующая информация по рыночным продажам:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Факторы | Объекты | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| Площадь, м2 | 150 | 150 | 200 | 200 |
| Сад | есть | есть | есть | нет |
| Гараж | есть | нет | есть | нет |
| Цена продажи, $ | 32000 | 30000 | 45000 | 40000 |

Определить:

1. Корректировку на разницу в площади.

2. Корректировку на наличие сада.

3. Корректировку на наличие гаража.

**Решение**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Факторы | Объекты | | | | | |
| Оцениваемый | 1 | 2 | 3 | 4 |  |
| Площадь, м2 | 150 | 150 | 150 | 200 | 200 |  |
| Корректировка |  |  |  | -13000 | -13000 | 1 и 3 |
| Сад | нет | есть | есть | есть | нет |  |
| Корректировка |  | -3000 | -3000 | -3000 |  | 3 и 4 |
| Гараж | есть | есть | нет | есть | нет |  |
| Корректировка |  |  | +2000 |  | +2000 | 1 и 2 |
| Цена продажи, $ | 29000 | 32000 | 30000 | 45000 | 40000 |  |
| Суммарная корректировка |  | -3000 | -1000 | -16000 | -11000 |  |
| Скорректированная цена |  | 29000 | 29000 | 29000 | 29000 |  |

**2. Метод валового рентного мультипликатора**

**Валовой рентный мультипликатор (ВРМ)** – это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу или к действительному доходу.

Для применения данного метода необходимо:

1) оценить рыночный валовой доход, генерируемый объектом;

2) определить отношение валового дохода от оцениваемого объекта к цене продаж по сопоставимым продажам аналогов;

3) умножить валовой доход от оцениваемого объекта на усредненное значение ВРМ по аналогам.

Вероятная цена продажи рассчитывается по формуле

**Цоб = ПВДо х ВРМа = ПВДо х (∑ (Цia / ПВДia)) / m**

где Цоб - вероятная цена продажи оцениваемого объекта; ПВДо - валовой доход от оцениваемого объекта; ВРМа - усредненный валовой рентный мультипликатор; Цia - цена продажи i-го сопоставимого аналога; ПВДia - потенциальный валовой доход i-го сопоставимого аналога; m - количество отобранных аналогов.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Аналог | Цена продажи, у.е. | ПВД, у.е. | ВРМ |
| Объект оценки | 150000 х 5,08 =**762169** | 150000 | 5+5,43+4,81 = 5,08 |
| А | 800000 | 160000 | 800000/160000 = 5,00 |
| В | 950000 | 175000 | 950000/175000 = 5,43 |
| С | 650000 | 135000 | 650000/135000 = 4,81 |