



**Дисциплина: «Стоимостной анализ»**  
для специальности 1-27 02 01 «Транспортная логистика»,  
направление 01 «Транспортная логистика (автомобильный транспорт)»



## **РАЗДЕЛ 2. БАЗОВЫЕ ПОНЯТИЯ, ПОЛОЖЕНИЯ И МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ТЕОРИИ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ**

**Тема 2.3 Базовые понятия и положения Сравнительного  
подхода (Сравнительного метода оценки).**

**Составители:** доц. **Шабека** Владимир Леонидович (e-mail: [uladzimir@inbox.ru](mailto:uladzimir@inbox.ru)), ст. пр. **Якубовская** Татьяна Леонидовна ([tanya.yakub@tut.by](mailto:tanya.yakub@tut.by))

## Тема 2.3. Базовые понятия и положения Сравнительного подхода (Сравнительного метода оценки).

### Абстракт:

Процедура, алгоритм его реализации и ключевая формула.

Понятие об объекте- аналоге и его сопоставимости (подобности) с объектом оценки (степень сравнимости).

Понятие базового аналога в индивидуальной и массовой оценке.

Понятие об элементах сравнения (далее ЭС) и их значимости: а) первоочередные – обязательные, универсальные и последовательные элементы сравнения (корректировки) «нулевой» группы значимости, б) ЭС первого порядка значимости, в) ЭС второго порядка, г) ЭС третьего порядка.

Понятие о типовом (типичном) ОО и исключениях.

Понятие единицы сравнения.

Понятие о корректировках на отличия объекта аналога от объекта оценки и правила внесения корректировок.

Рыночные цены: цены сделок, цены спроса и цены предложения.

Методы количественного и качественного анализа.

МРС сравнительного МО при оценке стоимости капитальных строений; машин, оборудования, инвентаря, материалов, транспортных средств (их суть и ключевые формулы):

1) количественные: а) статистического анализа (графическая техника, техника анализа тенденций, техника прямого сравнения); б) компенсационных корректировок;

2) качественные: а) относительный сравнительный анализ, б) распределительный анализ (ранжирование).

МРС сравнительного МО при оценке стоимости предприятий (их суть и ключевые формулы): 1) рынка капитала; 2) сделок; 3) мультипликаторов (отраслевых коэффициентов).

МРС сравнительного МО при оценке стоимости земли.

## Тема 2.3. Базовые понятия и положения Сравнительного подхода (Сравнительного метода оценки).

Сравнительный метод оценки представляет собой совокупность методов расчета стоимости, основанных на сравнении объекта оценки и объектов-аналогов, по которым доступна информация о рыночных ценах, с последующей корректировкой этих цен по элементам сравнения. Под рыночными ценами объектов-аналогов понимаются цены сделок, предложения или спроса в зависимости от используемой информации.

При реализации сравнительного метода оценки используют методы расчета стоимости, которые можно объединить в две группы:

методы количественного анализа;

методы качественного анализа.

Методы количественного анализа представляют собой совокупность методов расчета стоимости, основанных на сопоставлении количественных характеристик объекта оценки и объектов-аналогов и определении стоимости объекта оценки путем внесения корректировок.

К группе методов количественного анализа относятся следующие методы расчета стоимости:

статистического анализа;

компенсационных корректировок;

рынка капитала;

сделок;

мультипликаторов (метод отраслевых коэффициентов);

и др

## Тема 2.3. Базовые понятия и положения Сравнительного подхода (Сравнительного метода оценки).

Методы качественного анализа представляют собой совокупность методов расчета стоимости основанных на сопоставлении качественных характеристик объекта оценки и объектов-аналогов и определении стоимости объекта оценки как среднего значения цен двух объектов-аналогов, наиболее близких к объекту оценки по элементам сравнения.

К группе методов качественного анализа относятся следующие методы расчета стоимости:

- относительный сравнительный анализ;
- распределительный анализ (ранжирование);
- и др.

В сравнительном методе оценки может использоваться комбинация из вышеперечисленных методов расчета стоимости.

Методы расчета стоимости, процедура оценки в сравнительном методе оценки принимаются в соответствии с ТНПА об оценке стоимости объектов гражданских прав.

## Источники и литература:

1. СТБ 52.0.01-2017 Оценка стоимости объектов гражданских прав. Общие положения.
2. УКАЗ ПРЕЗИДЕНТА РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ 13 октября 2006 г. № 615 Об оценочной деятельности в Республике Беларусь, Доступно 2022.06.29: <https://pravo.by/document/?guid=3871&p0=P30600615> - Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь
3. СТБ 52.0.02-2017 Оценка стоимости объектов гражданских прав. Термины и определения.
4. СТБ 52.3.01-2017 Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости капитальных строений (зданий, сооружений), не завершаемых строительством объектов, изолированных помещений как объектов недвижимого имущества.