

АЛЕКСАНДР СЛУЦКИЙ: ПРАКТИЧЕСКИЕ МЕТОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПОЛНОЙ СТАВКИ

КАПИТАЛИЗАЦИИ ПРИ ОЦЕНКЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В США

25 октября 2017 года

Анализ полной ставки капитализации – это возможность показать самые ценные навыки оценщика: аналитические навыки, применение логики и понимание соотношения неравных и несоизмеримых данных. Хорошо обоснованная, проверенная на достоверность ставка капитализации должна быть логически связана с деятельностью рынка и демонстрировать рассмотрение оценщиком соответствующих факторов, которые затрагивают объект недвижимости. Ставки капитализации, экстрагированные из рынка, предпочтительны как основное обоснование полных ставок капитализации, потому что они убедительны. Однако, ставки капитализации лучше всего обосновываются «миксом» ставок, экстрагированных из рынка, и анализа оценщика. В ситуации же, когда ставки, экстрагированные из рынка недоступны, оценщик должен положиться на альтернативные методы определения и обоснования полной ставки капитализации. Здесь очень важной становится способность оценщика проверить результат.



У своїй авторській статті під назвою « [Практичні методи визначення повної ставки капіталізації при оцінці комерційної нерухомості в США](#)

»

, доступній на мережевому ресурсі

Бібліотека оцінювача

[LABRATE.RU](#)

, кандидат технічних наук

Слуцкий Александр Анатолійович

розглянув методи визначення ставок капіталізації об'єктів комерційної нерухомості, які використовуються у сучасній практиці провідними і рядовими оцінювачами в Сполучених Штатах Америки: метод ринкової екстракції, національні інвестиційні огляди, думки учасників ринку і техніка групи інвестицій. У статті проведено критичний аналіз відповідних технік застосування вищезазначених методів, виявлено та вказано на їх неточності.

Зокрема, автор зазначає, що всі вищезазначені чотири методики використовуються для оцінки ринкової вартості методом прямої капіталізації. Проте, в практиці американської оцінки жоден з методів не використовується в тому вигляді, в якому його хотілося б бачити. Критичні зауваження і питання є до використання кожного методу.

Між тим, наведені дані можуть і повинні стати чітким орієнтиром для оцінки на пострадянському просторі в міру її розвитку і дозрівання. Більше того, враховуючи поточний стан речей, нині можна говорити про можливість широкого використання лише одного із зазначених вище методів – методу техніки групи інвестицій.

Застосування ще одного методу – національні інвестиційні огляди – в даний час обмежене лише високоякісними об'єктами комерційної нерухомості, розташованими в мегаполісах, оскільки інформація (думки) щодо ставок капіталізації цих об'єктів періодично публікуються міжнародними консалтинговими компаніями. Але вже навіть на рівні ринків міст-мільйонників ця інформація недоступна (навіть якщо вона і існує в принципі).

Екстракція з ринкових даних на пострадянському просторі поки не може бути використана з банальної причини – відсутність таких достовірних даних, тобто цін щодо угод з об'єктами комерційної нерухомості. А заміна цін угод цінами пропозицій на продаж, яка масово має місце в даний час в практиці національної оцінки, на думку автора, є ні чим іншим, як введенням в оману учасників ринку.

У цих умовах перспективним представляється використання методу опитування учасників ринку з урахуванням зроблених зауважень щодо їх не анонімності. Слід зазначити, що навряд чи використання цього методу на даний момент може стати масовим, оскільки вітчизняні оцінювачі дуже рідко відповідають критеріям «компетентності» в тому розумінні, як це визначено у нормативних документах Appraisal Institute. Хоча використання цього методу разом із технікою групи інвестицій є досить перспективним.

Джерело інформації:

Слуцкий А.А. *Практические методы определения полной ставки капитализации при оценке коммерческой недвижимости в США* // Библиотека оценщика LABRATE.RU (Сетевой ресурс), 10.11.2013. – http://www.labrate.ru/sloutsky/art_2013-4.pdf

