

ОРИЕНТИРОВОЧНЫЕ ДИАПАЗОНЫ ВОЗМОЖНЫХ ЗНАЧЕНИЙ

ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПАРАМЕТРОВ

11 января 2018 года

Обобщенные результаты опроса экспертных мнений относительно диапазонов возможных значений широко используемых в оценочной деятельности параметров, таких как, величина скидки на торг при продаже и аренде недвижимости, величина валового рентного мультипликатора, размер ставки дисконтирования при формировании дохода от сдачи недвижимости в аренду, величина операционных расходов в процентах от действительного валового дохода, недозагрузка площадей и объемы недополучения платежей от аренды, поправка на право собственности/аренды для земельных участков, прибыль предпринимателя, коэффициент торможения для поправки на размер объекта, корректировка на наличие отдельного входа, на этажность, на степень обособленности объекта, а также на размещение в пределах квартала, соотношение удельных цен административных и производственно-складских объектов в пределах территории промышленных площадок, скидка при переходе на вторичный рынок и скидка на торг для движимого имущества в материальной форме.

ОРИЄНТОВНІ ДІАПАЗОНИ МОЖЛИВИХ ЗНАЧЕНЬ

ПАРАМЕТРІВ

ВИКОРИСТОВУВАНИХ В ОЦІНОЧНІЙ ДІЯЛЬНОСТІ

Співвідношення

Ставки та знижки

Коригування

Коефіцієнти



Своїм баченням щодо орієнтовних діапазонів можливих значень широко використовуваних в оціночній діяльності параметрів за станом на кінець другого кварталу 2017 року поділилися оцінювачі Новосибірського РВ [Російського товариства оцінювачів](#). Відповідний

матеріал під авторством

Живаєва Максима Віталійовича

(члена правління регіонального відділення, сертифікованого спеціаліста з оцінки

нерухомості) опубліковано в останньому номері інформаційного бюлетеня «Російський оцінювач» №4[136]2017 ([повний текст статті](#)).

Експертне опитування здійснювалося методом анкетування в заочній формі. Попереднього колективного обговорення розмірів значущих параметрів не проводилося. Експертам потрібно було визначити мінімальний і максимальний розмір досліджуваних величин за умови, що об'єкт наділений характеристиками, що відповідають сегменту ринку.

За словами авторів матеріалу, деякі параметри, такі як валовий рентний мультиплікатор, ставка дисконтування, величина операційних витрат при здачі нерухомості в оренду, можуть бути отримані розрахунковим шляхом. Дані значення, з одного боку, наводяться як аналітичні дані, що характеризують ринок. З іншого боку, бувають об'єкти, щодо яких неможливо отримати даних для розрахунку. Тоді використання результатів опитування експертних думок стає прийнятним.

Значення таких параметрів, як знижка на торг, недозавантаження площ, неплатежі при оренді для нерухомості, а також знижка на торг і знижка при переході на вторинний ринок для обладнання, за нинішніх умов можуть бути отримані лише експертним шляхом. Інформація про ціни угод здебільшого є закритою. Будь-яка інформація для визначення відповідних величин даних параметрів офіційно не публікується.

Якщо в якості джерела інформації, важливої для визначення вартості об'єкта оцінки, використовуються експертні судження оцінювача або залученого ним фахівця (експерта), для характеристик, величина яких оцінюється таким чином, повинні бути описані умови застосування та приведені обґрунтування шкали відповідних коригувань.

Повний текст статті **Живаєва Максима Віталійовича** під назвою «*Результати експертних оцінок величин значущих параметрів, що використовуються в оціночній діяльності (другий квартал 2017 року)*»

можна прочитати

[ТУТ](#)