

ОРІЄНТОВНІ ДІАПАЗОНИ МОЖЛИВИХ ЗНАЧЕНЬ

ВИКОРИСТОВУВАНИХ В ОЦІНОЧНІЙ ДІЯЛЬНОСТІ ПАРАМЕТРІВ

11 січня 2018 року

Зведені результати опитування експертних думок щодо діапазонів можливих значень широко використовуваних в оціночній діяльності параметрів, таких як, величина знижки на торг під час продажу та оренди нерухомості, величина валового рентного мультиплікатора, розмір ставки дисконтування при формуванні доходу від здачі нерухомості в оренду, величина операційних витрат у відсотках від дійсного валового доходу, недозавантаження площ та об'єми недоотримання платежів від оренди, поправка на право власності/оренди для земельних ділянок, прибуток забудовника, коефіцієнт гальмування для поправки на розмір об'єкта, коригування на наявність окремого входу, на поверховість, на ступінь відокремленості об'єкта, а також на розташування в межах кварталу, співвідношення питомих цін адміністративних і виробничо-складських об'єктів в межах території промислових майданчиків, знижка при переході на вторинний ринок та знижка на торг для рухомого майна в матеріальній формі.



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](#)