



ВСЕУКРАЇНСЬКА ГРОМАДСЬКА ОРГАНІЗАЦІЯ
«АСОЦІАЦІЯ ФАХІВЦІВ ОЦІНКИ»

ВИ ЗАПИТУЄТЕ – МИ ВІДПОВІДАЄМО



Питання:

Коригування на масштаб в рамках порівняльного методичного підходу. Як це робиться?

На питання відповідає:

Максимов Степан Йосипович – Голова Всеукраїнської громадської організації «Асоціація Фахівців Оцінки», Директор ПП «Академія Оцінки і Права»

ПИТАННЯ:

Надайте, будь ласка, рекомендації стосовно можливих варіантів коригування на масштаб в рамках порівняльного методичного підходу.

ВІДПОВІДЬ:

Широко відомо, що загальна площа практично будь-якого об'єкта нерухомого майна істотно впливає на вартість одиничного показника (квадратного метра, сотки, гектара тощо) такої нерухомості. Так, наприклад, у об'єктів з невеликими площами, як правило, вартість одиничного показника буде більшою, аніж у об'єктів з великою площею. Звичайно, дане твердження буде справедливим лише за умови, коли функціональне (цільове) призначення порівнюваних об'єктів буде абсолютно аналогічним (однаковим).

Саме тому, перед практикуючими оцінювачами нерухомого майна дуже часто постає питання щодо можливих шляхів коректного визначення коригування на масштаб (на відмінність площ) об'єктів-аналогів та об'єкта оцінки в рамках порівняльного методичного підходу.

Невідповідність площі функціонально ідентичного об'єкта-аналога до площі об'єкта оцінки в рамках порівняльного методичного підходу нівелюється наступним співвідношенням:

$$C_o = C_a \times K, \quad (1)$$

де:

C_o – скоригована вартість одиничного показника об'єкта оцінки;

C_a – ціна (вартість пропозиції) одиничного показника об'єкта-аналога;

K – розрахунковий коефіцієнт коригування на масштаб.

У свою чергу, абсолютна величина вищезазначеного розрахункового коефіцієнту коригування на масштаб (K) може визначатися за допомогою двох наступних правил, кожне з яких використовується в залежності від конкретного співвідношення загальних площ об'єкта оцінки та безпосереднього об'єкта-аналога:

1. у випадку, коли загальна площа об'єкта оцінки (S_o) більша за загальну площу об'єкта-аналога (S_a), тобто, маємо співвідношення – $S_a < S_o$, доцільно користуватися наступною формулою:

$$K = \left(\frac{S_a}{S_o} \right)^{\frac{0,1 \times S_o}{(S_a + S_o)}}, \quad (2)$$

де:

K – розрахунковий коефіцієнт коригування на масштаб;

S_o – загальна площа об'єкта оцінки;

S_a – загальна площа об'єкта-аналога;

0,1 – емпіричний коефіцієнт «заторможування ціни».

2. у випадку, коли загальна площа об'єкта оцінки (S_o) менша за загальну площу об'єкта-аналога (S_a), тобто, маємо співвідношення – $S_a > S_o$, доцільно користуватися наступною формулою:

$$K = \left(\frac{S_a}{S_o} \right)^{\frac{0,1 \times S_a}{(S_a + S_o)}}, \quad (3)$$

де:

K – розрахунковий коефіцієнт коригування на масштаб;

S_o – загальна площа об'єкта оцінки;

S_a – загальна площа об'єкта-аналога;

0,1 – емпіричний коефіцієнт «заторможування ціни».

Наостанок звернемо Вашу увагу на те, що представлені залежності (2) і (3) носять виключно емпіричний характер, оскільки були отримані шляхом узагальнення результатів статистичних досліджень ринку купівлі-продажу нерухомого майна в Україні. Разом з тим, вищезазначені поправки на масштаб вперше були запропоновані фахівцями ПП «Академія Оцінки і Права» ще у 2008 році для оцінки заставного майна і за останні шість років фактично стали загальноновизнаними.

В той же час, багато хто з оцінювачів у своїй практичній діяльності користується більш спрощеним виразом для визначення абсолютної величини розрахункового коефіцієнту коригування на масштаб (K):

$$K = \left(\frac{S_a}{S_o} \right)^{0,1}, \quad (4)$$

що також нерідко відображає величину необхідного коригування.

ХОЧЕТЕ ДІЗНАТИСЯ БІЛЬШЕ?

Якщо Вас зацікавили наші проекти і Ви хочете взяти участь у них, або якщо у Вас виникли якісь питання, будь ласка, повідомте нам про це. Ми будемо вдячні Вам за співпрацю, а також Ваші відгуки та пропозиції.

Поштова адреса головного офісу

04205, Україна, м. Київ,
вул. Маршала Тимошенка,
будинок №21, корпус №3,
офіс №9 (шостий поверх)

Засоби електронного зв'язку

Офіційний сайт Асоціації:
<http://www.afo.com.ua/>

Електронна пошта
виконавчої дирекції АФО:
office@afo.com.ua

Телефони головного офісу

Голова Асоціації
Степан Йосипович Максимов
(044)502-23-54, (067)232-03-45

Виконавчий директор АФО
Ганна Андріївна Юрченко
(044)502-23-54, (097)177-83-80,
(050)443-32-27, (067)498-90-06

База даних «АФО база» (AFO-Base)

Адреса сервера бази даних:
<https://afo-base.com.ua/>

Менеджер служби
технічної та інформаційної підтримки
Євген Псярнецький
(097)334-11-69
admin@afo-base.com.ua

Банківські реквізити

Номер розрахункового рахунку:
26001000181109

Банк:
Публічне акціонерне товариство
«ФІДОБАНК» у місті Києві

МФО – 300175

Код ЄДРПОУ – 33780473

