

# Предложения по развитию методики оценки недвижимости в рамках ФСО 7

**Козин П.А. д.т.н., проф.**

**Кузнецов Д.Д. к.т.н., доцент,**

**«Сообщество профессионалов оценки»**

# **Ограничение в правах ДП**

**ДП в рамках метода предполагаемой застройки имеет неприемлемую чувствительность.**

**Рекомендуется производить анализ чувствительности к трем фактора, в т.ч. к ставке дисконтирования.**

**Рекомендуется использовать метод как поверочный с указанием диапазона стоимости.**

**Иски к оценщикам по подготовленным отчетам, подготовленным 5 лет тому назад.**

# **ЗП для ОКС - основной**

**Рынок ОКС – это рынок подряда.**

**Замещение первично – воспроизводство вторично.**

**Обязательность использования не менее 3-х методов расчета затрат на замещение.**

**При оспаривании ориентироваться на соотношение:**

$$P_{\text{Сеон}} \leq K_{\text{сзу}} + K_{\text{сокс}}$$

**Для определения  $P_{\text{Сеон}}$  использовать СП**

# Методы проведения корректировок:

**Прямые** – используется только информация в отчете

**Косвенные** – используются:

- **Справочники**
- **Обзоры**
- **Исследования**
- **Экспертные мнения**

**Используются как поверочные или при невозможности реализации прямых методов.**

# **Прибыль предпринимателя – моделирование поведения участников рынка**

**ПП – моделирование проекта  
замещения ОО**

**У этого проекта два участника.**

**Каждый имеет свой эффект (ЧДД):**

**ППеон = ППзу + ППокс**

**Мы против того, что Ппзу относится к ОКСу.**