

Инструкция по заполнению Анкеты «Анализ величины скидки на торг»

Анкету необходимо заполнить на основании данных, полученных путём опроса профессиональных участников рынка недвижимости Вашего региона.

Обращаем Ваше внимание на то, что под профессиональными участниками рынка недвижимости, понимаются: риэлторы, девелоперы, собственники коммерческой недвижимости, управляющие организации (далее – «риэлторы»).

Анкета состоит из 3-х блоков:

1. Величина скидки на торг – информация о мнении риэлтора о средней и максимальной величине скидки на торг;
2. Информация о фактических скидках в последних сделках – данные о фактической величине скидки в нескольких сделках, осуществленных за последние 6 месяцев, информация о которых известна риэлтору.
3. Параметры, влияющие на размер скидки - информация о мнении риэлтора о влиянии различных характеристик объекта или условий его продажи на величину скидки на торг.

Далее приведены краткие комментарии по заполнению.

Общая информация

Субъект РФ, населенный пункт	<i>Указывается субъект РФ и населенный пункт, в котором работает риэлтор. В случае, если риэлтор располагает актуальными данными по различным регионам, необходимо заполнить две (или более) анкет – для каждого региона отдельно.</i>
Дата проведения опроса	<i>Указывается дата заполнения анкеты</i>
Интервьюируемое лицо (Наименование агентства недвижимости, ФИО и должность сотрудника, контактная информация)	<i>Указываются координаты риэлтора, предоставившего информацию</i>
Кто добавил информацию (Компания, ФИО, контактная информация)	<i>Указываются координаты оценщика, заполнившего анкету</i>

Блок №1: Величина скидки на торг

Сегмент	Подсегмент	Тип сделки	Среднее значение	Максимальное значение	Примечание
Жилая	Квартиры	при продаже	Указывается среднее значение скидки на торг в зависимости от сегмента для сделок купли-продажи и аренды. Информация заносится только в те ячейки, по которым риэлтор обладает информацией.	Указывается максимальное значение скидки на торг в зависимости от сегмента для сделок купли-продажи и аренды. Информация заносится только в те ячейки, по которым риэлтор обладает информацией.	Любые комментарии к приведенным цифрам, которые риэлтор посчитает необходимым привести в анкете
		при аренде			
	Жилые дома и коттеджи	при продаже			
		при аренде			
Торговая	Street-retail	при продаже			
		при аренде			
	Торговые центры	при продаже			
		при аренде			
Офисная	Класс А, В	при продаже			
		при аренде			
	Другие	при продаже			
		при аренде			
Производственная и складская недвижимость	Класс А, В	при продаже			
		при аренде			
	Другие	при продаже			
		при аренде			
Земельные участки	Коммерческого назначения	при продаже			
	ИЖС	при продаже			
	Другие	при продаже			

Блок №2: Информация о фактических скидках в последних сделках

В блоке приводится информация о фактической величине скидки в сделках, участие в которых принимал риэлтор, или в сделках, достоверной информацией о которых располагает риэлтор. Информация приводится для любого количества сделок, о которых риэлтор согласится раскрыть информацию.

Объект сделки (сегмент)	<i>Указывается сегмент, к которому относится объект сделки (выбирается из списка значений).</i>
Подсегмент	
Дата сделки	<i>Указывается дата сделки. Для соблюдения условий конфиденциальности допускается приводить дату приблизительно (например, месяц и год или квартал и год).</i>
Тип сделки	<i>Указывается тип сделки (аренда / продажа) путем выбора из списка значений</i>
Местоположение объекта (населенный пункт)	<i>Указывается местоположение объекта. Для соблюдения условий конфиденциальности допускается не приводить точное местоположение.</i>
Характеристика местоположение (имидж района)	<i>Указывается характеристика региона расположения объекта путем выбора из списка значений.</i>
Размер скидки на торг, %	<i>Величина фактической скидки на торг, которая была зафиксирована в сделке.</i>
Уровень маркетинга (продвижения объекта)	<i>Указывается характеристика качества представления объекта на рынке (выбирается из списка значений).</i>
Срок экспозиции	<i>Указывается соотношение фактического срока экспозиции и типичного срока экспозиции для аналогичных объектов (выбирается из списка значений).</i>
Примечание	<i>Любые примечания, которые риэлтор сочтет нужным предоставить по данной сделке. Например, какие-то особенности совершенной сделки, основные причины снижения цены, особенности объекта и т.д.</i>

Блок №3: От чего зависит размер скидки

Приводится мнение риэлтора о влиянии различных факторов на величину скидки на торг:

- Юридическая "чистота" объекта;
- Уровень маркетинга;
- Срок экспозиции;
- Местоположение объекта;
- Корректность назначения цены;
- Класс объекта;
- Вид права на ЗУ;
- Состояние объекта;
- Возможность использования в текущем состоянии;
- Наличие арендаторов.

Степень влияния выбирается из списка (высока, средняя, низка, отсутствует).

Допускается указание любого количества дополнительных факторов.

Заполненную анкету в электронном виде необходимо направить по адресу: torg@rusvs.ru.

Всем, отправившим анкеты будет направлено письмо с подтверждением получения. В случае, если такое письмо-подтверждение не поступило, просьба связаться с Натальей Федоровой (тел. (495) 648-95-99) для выяснения причин.

Любые вопросы по заполнению анкеты просьба адресовать следующим сотрудникам компании «Русская Служба Оценки»:

Наталья Федорова: тел. (495) 648-95-99, e-mail: torg@rusvs.ru;

Андрей Марчук: тел. (495) 648-95-99.

Заранее благодарим коллег, принявших участие в сборе информации!